This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

Über dieses Buch

Dies ist ein digitales Exemplar eines Buches, das seit Generationen in den Regalen der Bibliotheken aufbewahrt wurde, bevor es von Google im Rahmen eines Projekts, mit dem die Bücher dieser Welt online verfügbar gemacht werden sollen, sorgfältig gescannt wurde.

Das Buch hat das Urheberrecht überdauert und kann nun öffentlich zugänglich gemacht werden. Ein öffentlich zugängliches Buch ist ein Buch, das niemals Urheberrechten unterlag oder bei dem die Schutzfrist des Urheberrechts abgelaufen ist. Ob ein Buch öffentlich zugänglich ist, kann von Land zu Land unterschiedlich sein. Öffentlich zugängliche Bücher sind unser Tor zur Vergangenheit und stellen ein geschichtliches, kulturelles und wissenschaftliches Vermögen dar, das häufig nur schwierig zu entdecken ist.

Gebrauchsspuren, Anmerkungen und andere Randbemerkungen, die im Originalband enthalten sind, finden sich auch in dieser Datei – eine Erinnerung an die lange Reise, die das Buch vom Verleger zu einer Bibliothek und weiter zu Ihnen hinter sich gebracht hat.

Nutzungsrichtlinien

Google ist stolz, mit Bibliotheken in partnerschaftlicher Zusammenarbeit öffentlich zugängliches Material zu digitalisieren und einer breiten Masse zugänglich zu machen. Öffentlich zugängliche Bücher gehören der Öffentlichkeit, und wir sind nur ihre Hüter. Nichtsdestotrotz ist diese Arbeit kostspielig. Um diese Ressource weiterhin zur Verfügung stellen zu können, haben wir Schritte unternommen, um den Missbrauch durch kommerzielle Parteien zu verhindern. Dazu gehören technische Einschränkungen für automatisierte Abfragen.

Wir bitten Sie um Einhaltung folgender Richtlinien:

+ *Nutzung der Dateien zu nichtkommerziellen Zwecken* Wir haben Google Buchsuche für Endanwender konzipiert und möchten, dass Sie diese Dateien nur für persönliche, nichtkommerzielle Zwecke verwenden.

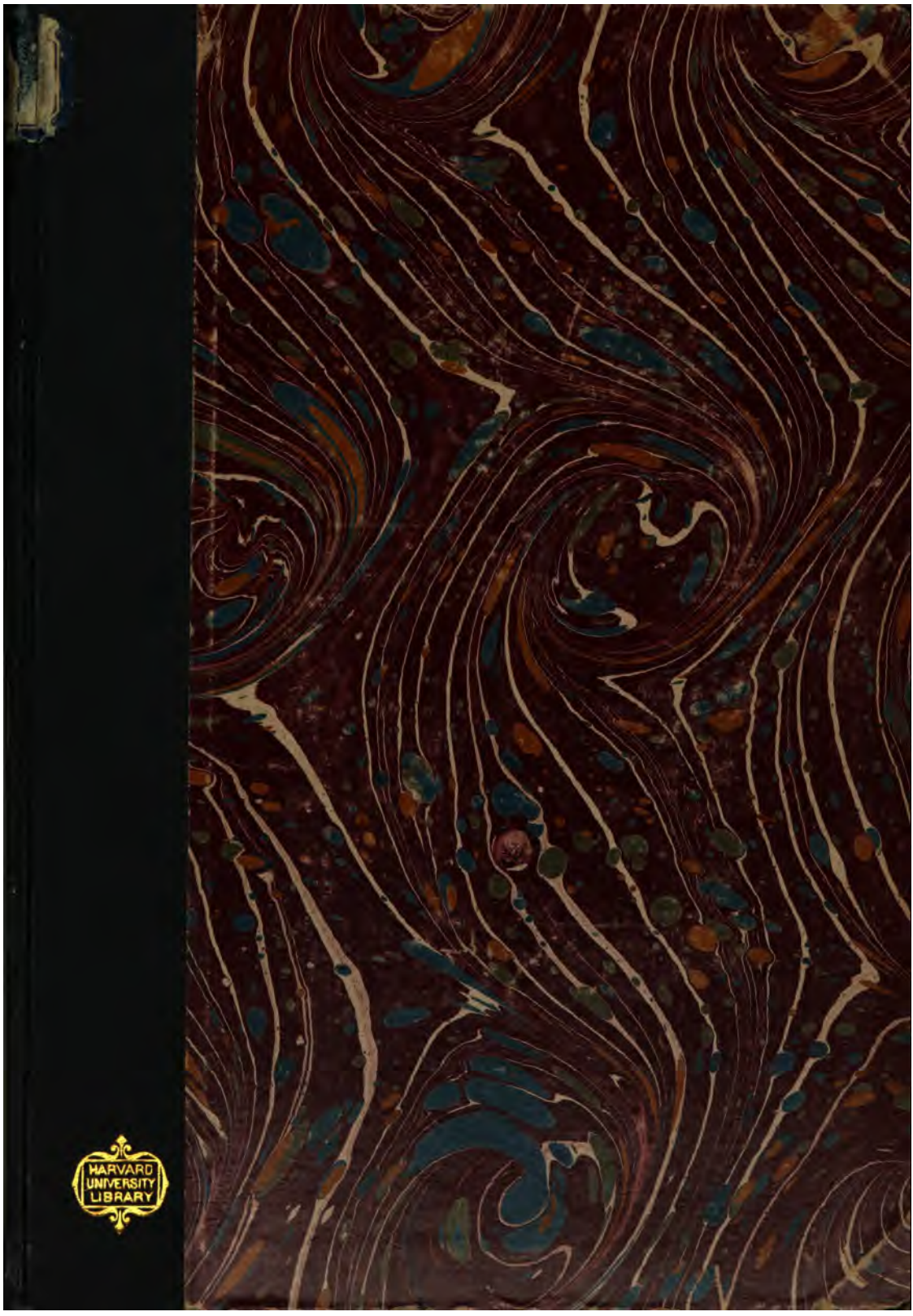
+ *Keine automatisierten Abfragen* Senden Sie keine automatisierten Abfragen irgendwelcher Art an das Google-System. Wenn Sie Recherchen über maschinelle Übersetzung, optische Zeichenerkennung oder andere Bereiche durchführen, in denen der Zugang zu Text in großen Mengen nützlich ist, wenden Sie sich bitte an uns. Wir fördern die Nutzung des öffentlich zugänglichen Materials für diese Zwecke und können Ihnen unter Umständen helfen.

+ *Beibehaltung von Google-Markenelementen* Das "Wasserzeichen" von Google, das Sie in jeder Datei finden, ist wichtig zur Information über dieses Projekt und hilft den Anwendern weiteres Material über Google Buchsuche zu finden. Bitte entfernen Sie das Wasserzeichen nicht.

+ *Bewegen Sie sich innerhalb der Legalität* Unabhängig von Ihrem Verwendungszweck müssen Sie sich Ihrer Verantwortung bewusst sein, sicherzustellen, dass Ihre Nutzung legal ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass ein Buch, das nach unserem Dafürhalten für Nutzer in den USA öffentlich zugänglich ist, auch für Nutzer in anderen Ländern öffentlich zugänglich ist. Ob ein Buch noch dem Urheberrecht unterliegt, ist von Land zu Land verschieden. Wir können keine Beratung leisten, ob eine bestimmte Nutzung eines bestimmten Buches gesetzlich zulässig ist. Gehen Sie nicht davon aus, dass das Erscheinen eines Buchs in Google Buchsuche bedeutet, dass es in jeder Form und überall auf der Welt verwendet werden kann. Eine Urheberrechtsverletzung kann schwerwiegende Folgen haben.

Über Google Buchsuche

Das Ziel von Google besteht darin, die weltweiten Informationen zu organisieren und allgemein nutzbar und zugänglich zu machen. Google Buchsuche hilft Lesern dabei, die Bücher dieser Welt zu entdecken, und unterstützt Autoren und Verleger dabei, neue Zielgruppen zu erreichen. Den gesamten Buchtext können Sie im Internet unter `http://books.google.com` durchsuchen.


HARVARD
UNIVERSITY
LIBRARY

HARVARD UNIVERSITY

LIBRARY OF THE GRADUATE
SCHOOL OF DESIGN

IN THE

ETHICS OF THE SOCIAL QUESTIONS

Die Wohnungsfrage

und

die Sozialdemokratie.

Ein Kapitel

sozialdemokratischer Gemeindepolitik

von

Louis Cohn (München).

München 1900.

Druck von M. Ernst, Seefelderstraße 4.

8 Mch 1905
Harvard University.
Social Questions Library

68547

Inhalts-Verzeichniß.

Seite

I. **Wohnungszustände** 1
Die Uebervölkerung 3
Der Zug nach der Stadt 7
Die Miethpreise 10
Wohnungswechsel 14
II. **Reformbestrebungen** 15
Selbsthilfe 16
Oeffentlich-rechtliche Reformbestrebungen 18
Die Bodenreformer 21
Was haben Staat und Gemeinde bisher gethan? 22
Vermehrung der Verkehrsmittel 26
Die städtische Grundrente 27
Bauordnung und städtische Grundrente 33
III. **Ein sozialdemokratisches Wohnungsprogramm** 37
Wohnungsenquete und Wohnungsinspektion 38
Errichtung eines städtischen Wohnungsamtes behufs regelmäßiger Wohnungsinspektion, zur Begutachtung gemeindlicher Maßnahmen, Untersuchung der Bauthätigkeit, der Preisbewegung des Baulandes und Wohnungsmarktes, sowie Organisation der Wohnungsvermiethung 42
Abgestufte städtische Bauordnungen 44
Erweiterung des städtischen Enteignungsrechtes (Umlegung und Zonenenteignung) 48
Städtische Häuser in eigener Regie der Stadtverwaltung . . . 51
Grunderwerbungen in den Außenbezirken und vollständige Einstellung des Verkaufes von gemeindlichem Bauland an Private. Statt dessen Verpachtung von Bauland (Bauleihe) 57
Fernere Maßnahmen 61
Schlußwort 64
Anhang 67
Aus den Statuten des „Vereins für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München 67
Leitsätze zur Arbeiterwohnungsfrage des Verbandes „Arbeiterwohl“ 69
§ 8 des Gemeindewahlprogramms der sozialdemokratischen Partei in München 74
Polizei-Verordnung der Regierung zu Düsseldorf vom 10. Februar 1893 75

Vorwort.

Der Zweck dieser Schrift besteht weniger darin, neues Material zum Beweise der Existenz einer Wohnungsfrage zu liefern — denn dieser Beweis ist nicht nur durch eine litterarische Massenproduktion bürgerlicher Wohnungsreformer, sondern durch die traurigen praktischen Erfahrungen derer, die es angeht, schon längst erbracht — als den Parteigenossen eine Zusammenstellung der verschiedenen Elemente der Wohnungsfrage und damit ein brauchbares Hilfsmittel zur Orientirung und agitatorischen Benutzung zu bieten.

Dieser Zweck machte den kompilatorischen Charakter der Schrift nothwendig. Neben zahlreichen, wenn auch zum Theil unzureichenden Einzeldarstellungen der Wohnungszustände vermissen wir zusammenfassende Arbeiten, die die Resultate der Spezialuntersuchungen weiteren Kreisen zugänglich machen. Bei dem Mangel an parteigenössischer Litteratur über die Wohnungsfrage hoffte der Verfasser außerdem noch, die Anregung zu geben zu einer gründlicheren und ausführlicheren Arbeit, als es ihm der Umfang dieser Schrift gestattete.

Unsere Aufgabe wird darin bestehen, mit einigen Strichen ein Bild der Wohnungszustände zu entwerfen, dann eine Darstellung der verschiedenen Reformbestrebungen zu geben, an die sich unsere Kritik anzuschließen hätte und danach endlich die Forderungen zu besprechen, die wir in den Verwaltungskörpern stellen, respektive unterstützen müssen.

* * *

I.

Wohnungszustände.

Die Wohnungsfrage ist nicht erst neueren Datums, sondern so alt wie der Gegensatz zwischen Besitzenden und Nichtbesitzenden. Sie hat überall bestanden, wo Wohnungszustände sich in Mißstände verwandelten — und wo wäre dies nicht der Fall — und wo das Bewußtsein dieser Mißstände rege wurde. Daß die Wohnungsfrage heutzutage in den öffentlichen Debatten einen breiteren Raum einnimmt, beruht daher mit auf dem erwachten Bewußtsein der nichtbesitzenden Klassen von dem hohen Grade der Ausbeutung, dem sie nicht nur als Produzenten, sondern auch als Konsumenten unterliegen. Diesem subjektiven Moment steht außerdem fördernd zur Seite: Die völlige Rath- und Thatlosigkeit der kapitalistischen Gesellschaft gegenüber den schreiendsten Mißständen im Wohnungswesen.

Wohnungsfrage ist Wohnungsnoth. Diese aber ist sehr verschiedenartiger Natur. Im alltäglichen Leben faßt man alle Mißstände in der Bezeichnung Wohnungsnoth zusammen: Die Gesundheitsschädlichkeit, den Mangel, wie die Theuerung der Wohnungen. Und doch kann eine Wohnung aus ganz verschiedenen Ursachen gesundheitsschädlich sein: durch den baulichen Zustand, den Mangel an Luft und Licht oder in Folge eines von außen hinzutretenden sozialen Momentes wie z. B. durch Uebervölkerung. Der erstere, rein hygienische Grund kann aus unserer Betrachtung ohne

Weiteres ausscheiden; er gehört dem Rayon der Wohlfahrtspolizei an, die es schon auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen der meisten Länder in der Hand hätte Abhilfe zu schaffen, wenn sie wüßte, wie sie den ausgetriebenen Inhabern gesundheitswidriger Behausungen bessere zuweisen könnte.

Anders liegt die Sache bei den Wohnungen, die durch Uebervölkerung gesundheitsschädlich geworden sind. Hier kann der Grund in einem absoluten Mangel an entsprechenden Wohnungen liegen, ein Zustand, der in Perioden akuter Wohnungsnoth bisweilen eintritt. Aber auch dieser Zustand kann unserer Betrachtung fern bleiben, weil er nur eine vorübergehende Erscheinung bildet und wir es nicht mit periodischen, sondern mit den allgemeinen, überall auftretenden Wohnungsmißständen zu thun haben. Wäre das mangelnde Angebot die Ursache der Wohnungsmißstände, so müßten diese an den Orten, in denen ein reichliches Angebot leerstehender Wohnungen vorhanden ist, verschwinden. Das ist aber keineswegs der Fall.

So gab es in Berlin nach der Zählung vom 2. Dezember 1895 17,382 leerstehende Wohnungen mit 1 bis 2 heizbaren Zimmern, in Breslau 3537, in Dresden 1186, in Leipzig 3488. Nach einer Anfangs 1899 von der Berliner Grundsteuerverwaltung vorgenommenen Erhebung standen 12,253 Wohnungen und Geschäftslokale leer. Unter den Wohnungen wurden gezählt 4323 mit 1 Zimmer, 1908 mit 2, 1557 mit 3 bis 5, 510 mit 6 bis 10 Zimmern. Aus der Darstellung des Wohnungsmarktes von 1890—1898, wie sie Prof. Hasse im Statistischen Jahrbuch deutscher Städte VIII. Jahrg. giebt, ist zu entnehmen, daß Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkte nicht die entscheidende Rolle spielen wie auf dem Waarenmarkte. So verdoppelte sich von 1890—1895 die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Berlin ohne eine wesentliche Aenderung der Zustände zu bewirken. In Dresden gab es 1890: 1937, 1898: 2566 leerstehende Wohnungen, in Hamburg 1890: 6679, 1895: 13,686, 1898: 6261, in Frankfurt a. M. 1890: 1260, 1896: 5008, 1898: 3233. Andere Städte wie Leipzig, Köln und Magdeburg weisen eine bedeutende Abnahme der leerstehenden Wohnungen auf, ohne daß die Verhältnisse sich von denen der Städte mit größerem Wohnungsangebot unterscheiden. Die Wohnungsnoth entspringt eben nicht zufälligen Umständen, wie sozialpolitische Schönfärber behaupten, sondern einer bestimmten Richtung der Entwicklung, welche die kapitalistische Wirthschaft in einem Lande einschlägt.

So wenig wie von einem absoluten Mangel an Wohnungen die Rede sein kann, so wenig ist der relative Mangel der letzte

Grund unserer Wohnungszustände. Der verhältnißmäßige Mangel einer mit der wachsenden Bevölkerung der Städte nicht Schritt haltenden Produktion billiger Wohnungen kann die akuten Formen der Wohnungsnoth zeitweise bestimmen, weil Derjenige, der keine seinem Einkommen entsprechende Wohnung findet, gezwungen ist, sich in gesundheitswidrige Löcher zu verkriechen oder seine Wohnung durch Uebervölkerung zur gesundheitswidrigen zu degradiren, aber hiermit sind nur die äußeren Ursachen erklärt. Sie wären leicht zu beseitigen. Man brauchte eben nur mehr Häuser mit kleinen Wohnungen zu bauen und Angebot und Nachfrage brächten Alles in schönste Ordnung. Die Wohnungszustände wären aber dadurch nicht wesentlich verändert, weil ohne einschneidende Maßnahmen in die Heiligkeit des Privateigenthums billige Wohnungen in den deutschen Städten[1]) überhaupt nicht mehr geschaffen werden können. Das Einkommen der Arbeiter gestattet eben nur eine billige Befriedigung ihres Wohnungsbedürfnisses, wie sich schon aus einer flüchtigen Betrachtung der Wohnungszustände ergiebt.

Die Uebervölkerung.

Nach der Zählung vom 2. Dezember 1895 gab es übervölkerte Wohnungen mit mehr als 6 Bewohnern in Berlin: 27,942, Breslau: 7279, Dresden: 6708, Frankfurt a/M.: 303, Hamburg: 5843, Leipzig: 11,450, München: 3361. Diese Differenz der Zahlen beweist schon, wie sehr die Wohnungszustände abhängig sind von der Fähigkeit der Verwaltung, den sozialen Erscheinungen gerecht zu werden. Ein klares Bild der Zustände geben diese Zahlen jedoch nicht. Sehr viele Wohnungen können auch mit weniger als 6 Bewohnern als übervölkert gelten. Derartige statistische Aufnahmen sollten daher nicht die Anzahl der Bewohner eines Zimmers oder einer Wohnung als Maaßstab der Uebervölkerung anlegen, sondern ein auf den Bewohner treffendes Quantum von Luft und Flächenraum.

Immerhin spricht der Rückgang der Zimmerzahl der Wohnungen deutlich genug für die Verschlechterung der Zustände. So betrug z. B. die durchschnittliche Zimmerzahl der Wohnungen in Berlin:

1871	. . . . .	2,48 Zimmer
1875	. . . . .	2,33 „
1880	. . . . .	2,29 „
1885	. . . . .	2,22 „
1890	. . . . .	2,14 „

[1]) Wir beschränken uns auf die Untersuchung der Wohnungsfrage in großen und mittleren Städten, weil sie dort am wichtigsten ist und am dringendsten der Abhilfe bedarf.

In anderen Orten ergaben sich für 1890 folgende Durchschnittsziffern:

in Breslau	2,07	Zimmer per Wohnung
„ Dresden	3,21	„ „ „
„ Leipzig	3,54	„ „ „
„ Frankfurt a/M. . .	4,52	„ „ „
„ Hamburg	3,45	„ „ „

Diese Zahlen würden ihre Bedeutung erst erhalten durch Feststellung der Zahl der Aftermiether und der sozialen Gruppirung der Bewohner, sowie durch Ermittelung des Kubikinhaltes der Wohnungen, wie dies Landolt bei der Wohnungsenquete in Bern wohl am gründlichsten durchgeführt hat. Die Schlüsse aus den von ihm ermittelten Zahlen dürften auch auf deutsche Verhältnisse anwendbar sein. Aus der Wohnungsenquete in Bern (Tab. XCI) ergibt sich nämlich als Kubikinhalt der Wohnung für die sozialen Gruppen:

Selbstständige Landwirthe		192	Kubikmeter pro Wohnung
Baumeister, Architekten		355	„ „ „
Bierbrauer	im Kleingewerbe	284	„ „ „
Bäcker		181	„ „ „
Metzger		214	„ „ „
Bierbrauer	im Großgewerbe	523	„ „ „
Gipser und Maler . .		226	„ „ „
Andere		350	„ „ „
Großhändler, Banquiers		408	„ „ „
Kaufmännisches und technisches Hilfspersonal		186	„ „ „
Gastwirthe 2c.		264	„ „ „
Bauarbeiter		81	„ „ „
Andere Arbeiter		91	„ „ „
Knechte, Mägde		107	„ „ „

2c. 2c.

Im Allgemeinen ergab sich aus dieser Gegenüberstellung des Berufes der Wohnungsinhaber mit dem Kubikinhalt ihrer Wohnung folgendes soziales Bild:

obere soziale Schicht .	237	Meter Kubikinhalt pro Wohnung
mittlere soziale Schicht.	188	„ „ „ „
untere „ „ .	88	„ „ „ „

Wir sind der Ansicht, daß sich bei ähnlichem Verfahren in deutschen Großstädten zum mindesten ein gleiches Ergebniß herausstellen würde, nämlich, die von der Arbeiterklasse selbst noch nicht genügend erkannte Thatsache, daß die Wohnungsnoth in der untersten sozialen Schicht am schlimmsten ist und daher jede Wohnungs-

reform von dieser Schicht und nicht von den sogenannten besseren Arbeitern und Kleinbürgern ausgehen muß.

* * *

Mit der wachsenden städtischen Bevölkerungszahl steigt die Zahl der auf ein Haus und auf ein Zimmer entfallenden Bewohner. Zum Theil in Folge des vertikalen Behausungssystems der Miethskaserne mit Hinter- und Seitengebäuden. Die Verringerung des Wohnraumes bei steigender Bevölkerungszahl der Städte zeigt nachstehende von Adickes zusammengestellte Tabelle der Behausungsziffern:

Auf ein bewohntes Gebäude trafen Bewohner

	1880	1890
Berlin . . .	44,9	52,6
Breslau . . .	33,2	35,4
München . . .	19,2	22,4
Hamburg	16,2	20,1
Hannover . . .	17,9	18,5
Frankfurt a. M. .	15,4	16,7
Posen	51,6	43,8
Charlottenburg . .	17,8	37,0
Kiel . . .	18,7	19,7
Wiesbaden .	20,9	18,3
Essen . . .	13,5	16,2
Darmstadt .	17,4	15,5
Duisburg . . .	18,8	12,9

Diese Tabelle beweist, wie Landesrath Brandts richtig bemerkt das immer engere Zusammendrängen von mehr Menschen in einem Haus und das Entstehen von immer größeren Häusern. Die Tabelle würde noch ganz andere Resultate ergeben, wenn die Städte in Quartiere zerlegt wären und zugleich der soziale Beruf der Bewohner jedes Quartiers aufgenommen wäre. Für Berlin hat Eberstadt[1]) in einem Stadttheile 127 Personen als auf ein Haus entfallend festgestellt, statt des Durchschnittes von 52,6 Personen. Aehnlich sieht es in München aus: Dort verringerte sich die Zahl der Grundstücke in der Zeit von 1880 bis 1895:

mit 1—10 Inwohnern von 24,9 auf 21,1 pCt.
„ 11—20 „ „ 20,5 „ 18,7 „
„ 21—50 „ „ 37 „ 36,8 „

Dagegen stieg die Zahl der Anwesen:

mit 51—100 Inwohnern von 13,6 auf 17,5 pCt.
„ 101—200 „ „ 1,1 „ 3,0 „
„ 200 und mehr „ 0,2 „ 0,3 „

[1]) Städtische Bodenfragen.

So wenig die durchschnittliche Behausungsziffer einer Stadt auch von dem Wohnungszustand der verschiedenen Bevölkerungsklassen Kunde bringt, so gibt sie doch ein Bild der allgemeinen Wohnungsverhältnisse und des Städtebaues. Es dürfte daher angebracht sein, die Behausungsziffer einiger englischer Städte mit über 100,000 Einwohnern nach Adickes' Zusammenstellung wiederzugeben und sie mit den Ziffern deutscher Städte zu vergleichen. So betrug die Behausungsziffer von

	1881	1891
London	7,9	7,6
West-Ham	6,7	6,4
Bristol	6,5	6,3
Cardiff	6,8	6,3
Liverpool	6,0	5,7
Manchester	5,1	5,0
Birmingham	5,1	5,0
Boston	5,0	4,9
Bradford	4,9	4,7

Und für Belgien gibt Brandts nach direkten offiziellen Mittheilungen für 1890 folgende Behausungsziffern an. Für

Brüssel mit Vorstädten	8,45
Antwerpen	7,09
Lüttich	7,86
Gent	4,74
Verviers	10,62

Welcher Kontrast mit den Ziffern von Breslau (36,87), Budapest (38,66), Paris 1881: (32,48), Prag (42,60), Krakau (43,70) oder gar Wien (58,70)! Der Kontrast zwischen dem Ein- und Zweifamilienhaus Englands und Belgiens und der deutschen Miethkaserne kommt in den Behausungsziffern in drastischer Weise zum Ausdruck.

Die Wohnungszustände werden immer schlechter. Die Arbeiter haben ihr Wohnungselend im Innern der Städte mit einer neuen Form des Elends an der Peripherie vertauscht. Wo sie nicht durch Schlafburschen und Einlogirer schon auf das Minimum des Wohnungsbedürfnisses zurückgedrängt und in eine soziale und wirthschaftliche Abhängigkeit von ihren Abmiethern gerathen sind, da nehmen ihnen spekulative Hausagrarier die Arbeit ab, indem sie wohl große Wohnungen mit 4—6 Zimmern bauen, darin aber 4, 5 und mehr Familien unterbringen. Wer einmal einen Blick in solche Wohnungen mit einem Abort, einem Wasserausguß ꝛc. gethan, der wird den ganzen Umfang der Wohnungsmisere begriffen haben. Jeden-

falls ist die Wohnungsheuchelei, die mit den breiten geraden Straßen, den anständig aussehenden Kasernen der Arbeiterquartiere getrieben wird, eine Erscheinung, die unserer Zeit eigenthümlich ist.

Der Zug nach der Stadt.

Die rasche Zunahme der großstädtischen Bevölkerung ist ebenfalls eine der Ursachen großstädtischer Wohnungsnoth, insofern dadurch ein schwunghaftes Aufsteigen der Miethpreise und eine Störung der normalen Bauthätigkeit bewirkt wurde, wobei die verblüffende Unfähigkeit, der aus Grundbesitzinteressenten bestehenden Stadtverwaltungen, sich der sozialen Verschiebung anzupassen, zu Tage kam. Allein diese Erscheinungen offenbaren gleichfalls nur die akuten Formen der Wohnungsnoth, während ihre latenten im Wesen der kapitalistischen Gesellschaft tief begründet sind. Da wir es aber jetzt nur mit den ersteren zu thun haben, so ist es angebracht, den Zug nach der Stadt nach den statistischen Ergebnissen zu betrachten.

Zunächst muß dem vielfach verbreiteten Glauben entgegengetreten werden, als sei der Zug nach der Stadt der Jetztzeit eigenthümlich. Thatsächlich zeigt die Bevölkerungszunahme der deutschen Städte auch schon vor dem eigentlichen Beginn der großkapitalistischen Entwicklung der 70er Jahre dieselbe Tendenz.

So betrug die ortsanwesende Bevölkerung

in **Berlin** im Jahre 1843: 349,110 Personen, 1846: 397,001, 1855: 434,367, 1864: 633,279, 1871: 825,937, 1880: 1,122,330, 1885: 1,315,287, 1890: 1,578,794, 1895; 1,677,304;

in **Dresden** im Jahre 1843: 78,995, 1846: 89,327, 1855: 108,966, 1864: 145,728, 1871: 177,040, 1880: 220,818, 1885: 246,088, 1890: 276,522, 1895: 336,440;

in **München** im Jahre 1843: 90,055, 1846; 94,830, 1864: 167,054, 1871: 169,693, 1880: 230,023, 1885: 261,981, 1890; 349,024, 1895: 407,307.

Wenn auch die Einverleibung von Vororten bei einigen dieser Zahlen eine Rolle spielt, so kommt dies insoferne nicht in Betracht, als damit nur eine bereits thatsächlich vorhandene wirthschaftliche Gemeinschaft anerkannt wurde.

Die Tendenz der städtischen Bevölkerungszunahme, sich über die allgemeine Bevölkerungszunahme zu erheben, ist unbestreitbar.

Betrachten wir einige Ergebnisse der Zählung von 1895. Wenn man die Wohnorte nach Ortsgrößenklassen sondert und als

Großstädte die Wohnorte mit: 100,000 und mehr Einwohnern
Mittelstädte „ „ „ 20,000 bis 100,000 „
Kleinstädte „ „ „ 5000 „ 20,000 „
Landstädte „ „ „ 2000 „ 5000 „
Plattes Land weniger als 2000 „

betrachtet, so ergibt sich nach der Zählung von 1895 gegenüber der vom Jahre 1882[1]) folgendes Bild:

	Bevölkerung am 5./VI. 1882	Bevölkerung am 14./VI. 1895	Zu- (+) Abnahme (—) in pCt
Großstädte	3,327,434	7,030,530	+ **111,29**
Mittelstädte	4,147,533	5,376,340	+ 29,62
Kleinstädte	5,694,383	7,073,531	+ 24,22
Landstädte	5,734,344	6,317,682	+ 10,16
Stadt insgesammt	**18,903,695**	**25,797,483**	+ **36,47**
Plattes Land	**26,318,418**	**25,972,801**	— **1,31**

Während 1882 die Großstädte 7,36 pCt. und die Mittelstädte 9,17 pCt. der Gesammtbevölkerung Deutschlands repräsentirten, erhöhte sich dieser Antheil im Jahre 1895 auf 13,58 und 10,39 pCt. Die Bevölkerungszunahme betrug in jenen 13 Jahren 14,48 pCt., die städtische Bevölkerung vermehrte sich jedoch um **36,47** pCt.

Die wirthschaftlichen Ursachen dieser Innenwanderung zu untersuchen, ist hier nicht der Ort. Es genügt, darauf hinzuweisen, daß die Konzentration des Kapitals und der industriellen Produktion eine Verschiebung der Bevölkerung mit sich bringen muß. Das sehen sogar die Sozialpolitiker des Verbandes „Arbeiterwohl" ein. Bereits im Jahre 1897 wurden in der Zeitschrift gleichen Namens die treibenden Kräfte der Bevölkerungsverschiebung wie folgt erkannt[2]): „Die Geschichte beweist, daß stets in Zeiten wirthschaftlichen Aufschwunges, zu Zeiten, wo große Verkehrsmittel in's Leben treten ... eine Periode der Städteentwicklung und Städtegründung eintrat. Die höhere Kultur, der größere Reichthum, die höhere Bildung drängen naturgemäß nach den Städten." Und in Bezug auf den Zusammenhang zwischen dem Wachsthum der Städte und der kapitalistischen Entwicklung wird dann gesagt: „Die Hausindustrie, welche den Arbeitern gestattete, auf ihrem Dorfe zu arbeiten und ihre Erzeugnisse wöchentlich einmal zur Stadt zum Fabrikherrn zu bringen, mußte untergehen und der Arbeiter mußte an die Maschine, in den Fabrikraum, in die Stadt hinein. Wo aber einmal eine Fabrik vorhanden ist, da siedelt sich bald die zweite und dritte an;

[1]) Statistik des deutschen Reiches. Herausgegeben vom kaiserlichen statistischen Amt. Band CXI.
[2]) Aufgaben von Gemeinde und Staat in der Wohnungsfrage.

der vorhandene geschulte Arbeiterstamm bringt das von selbst mit sich; die vorhandenen Fabriken werden vergrößert, oder der Betriebsleiter einer vorhandenen Fabrik wird selbstständig und gründet am selben Orte eine neue Fabrik."

Das „mußte", womit doch nur der eherne, wirthschaftliche Zwang betont werden soll, läßt die Klage der Herren vom „Arbeiterwohl", über „diese Entwicklung, die an sich schon bedauerlich ist", etwas naiv erscheinen.

Die Zählung vom Jahre 1895 spiegelt die wirthschaftliche Verschiebung folgendermaßen wieder:

Industrie und Bergbau ernährten:

1882: 35,51 pCt. der Bevölkerung
1895: 39,12 „ „ „

Handel und Verkehr:

1882: 10,02 pCt. der Bevölkerung
1895: 11,52 „ „ „

Die Landwirthschaft dagegen:

1882: 42,51 pCt. der Bevölkerung
1895: 35,71 „ „ „

Im Vergleiche zu dem Jahre 1882 vermehrte sich die Zahl der Erwerbsthätigen in den Großstädten um 117,05 pCt., auf dem Lande um 1,48 pCt., die Zahl der Dienenden in den Großstädten um 54,25 pCt., während sie sich in den Kleinstädten um 6,42, in den Landstädten um 5,10 und auf dem Lande um 12,96 pCt. verringerte.

Für das wirthschaftliche kapitalistische Uebergewicht der Städte spricht auch die Einschätzung zur preußischen Ergänzungssteuer im Jahre 1895. Während das gesammte steuerpflichtige Einkommen in den preußischen Städten 38,35 Milliarden betrug, wies das Land nur 25,57 Milliarden auf und das Vermögen der Censiten mit mehr als 3000 Mk. Einkommen betrug in den Städten 30,88, auf dem Lande 11,72 Milliarden.

Zweifellos treten zu den wirthschaftlichen Ursachen der städtischen Bevölkerungsmehrung noch soziale Momente hinzu, die sich in Zahlen nicht festlegen lassen: die Gesindeordnungen, der Mangel des Koalitionsrechtes der ländlichen Arbeiter, die Abhängigkeit vom Arbeitgeber, die schlechte Behandlung und endlich der Trieb nach Antheilnahme an der modernen Kultur. Alle diese unwägbaren sozialen Momente lassen sich in das schon in der Städtefrage des Mittelalters geprägte Wort: „Stadtluft macht frei" zusammenfassen.

Bürgerliche Sozialpolitiker, die ihre Anschauungen mehr aus der „Tiefe ihres Gemüthes" als aus klarer Erkenntniß schöpfen,

geben sich dem Troste hin, daß die Landflucht und die Bevölkerungsmehrung der Städte schon von selbst ihr Ende finden würden. Andere wieder und das sind die bösartigen, erwarten von der Gesetzgebung (Aufhebung oder Beschränkung der Freizügigkeit 2c.) oder Polizeimaßregeln Abhilfe. Einsichtige bürgerliche Sozialpolitiker vertreten dagegen den Standpunkt, daß die Wohnungsfrage eine Frage des Städtebaues ist. Mit Ausnahme weniger Städte haben sich die Stadtverwaltungen bisher unfähig gezeigt, die Zuwanderung in befriedigender Weise zu behausen. Alles ist dem „freien Spiel der Kräfte", d. h. der schwindelhaften Bauthätigkeit und Grundspekulation überlassen worden. Wir werden später sehen, wie die sozialdemokratischen Mitglieder der kommunalen und staatlichen Körperschaften an dieser Stelle zu einer ersprießlichen Thätigkeit für die unbemittelten Klassen einsetzen können.

Die Miethspreise.

In dem Maße, wie die Wohnungen übervölkert werden, müssen sie theurer werden, ebenso wie sie ungesunder werden müssen. Steigen, was gewöhnlich der Fall ist, gleichzeitig die Preise aller andern nothwendigen Lebensmittel, so wird an der Wohnung zuerst gespart, d. h. es wird entweder der Kubikinhalt Wohnungsraum für die Person verkürzt, oder direkt gesundheitsschädliche Wohnungen finden Abnehmer oder steigen im Preise.

Zwei Dinge dürfen zwar als bekannt vorausgesetzt werden, verdienen jedoch auch hier erwähnt zu werden. Erstens, daß der Miethpreis der Wohnungen in dem Verhältniß steigt, in dem der Kubikinhalt der Wohnung geringer wird, d. h. je kleiner und dürftiger eine Wohnung ist, desto theurer wird sie. Und zweitens, daß die Miethe einen um so größeren Theil des Einkommens absorbirt, je niedriger dieses selbst wird, d. h. je ärmer Einer ist, desto theurer kommt ihm die Befriedigung seines Wohnungsbedürfnisses zu stehen. Dieses Mißverhältniß trifft zwar die ärmeren Klassen auch bei der Befriedigung anderer Lebensbedürfnisse, allein nirgends tritt der Widerspruch zwischen dem gezahlten Preise und dem Kaufobjekt so grell hervor, wie bei dem Miethpreise der Wohnung Unbemittelter. Aehnlich wie in nachstehender, einer Privatenquete[1]) entnommenen Tabelle, wird sich das Verhältniß zwischen Grundfläche der Wohnung und Preis des Quadratmeter wohl in allen deutschen Großstädten gestalten:

[1]) Das Wohnungselend der Minderbemittelten in München nach den Ergebnissen der statist. Erhebungen der kathol. organisirten Arbeiterschaft Münchens.

a) Wohnungen mit 1 Zimmer:

Grundfläche in Quadratmeter	Durchschnittlich kostet	
	eine Wohnung monatlich	der Quadratmeter jährlich
	M.	M.
bis 9	8	10,7
10—11	8,5	9,7
12—13	9,8	9,4
14—15	9,6	7,9
16—17	10,2	7,4
18—19	11,0	7,1
20	9,1	5,5
21—22	9,6	5,3
23—24	9,5	4,9
25—27	12,7	5,8
28—30	12,5	5,2
31—33	11,0	4,2
34—36	11,0	3,8
37—40	12,0	3,8
über 40	9	2,7

Bei den aus zwei Zimmern bestehenden Wohnungen betrug der Preis bei 20 Quadratmeter Grundfläche M. 12,8 monatlich und jährlich M. 7,1 pro Quadratmeter; er veränderte sich bei 55 Quadratmeter Grundfläche auf M. 16,8 und M. 3,7.

Sehr wenig brauchbares Material ist in Bezug auf das Verhältniß der Miethe zum Einkommen vorhanden. Die Zahlen, welche Neefe in seinen Hauptergebnissen der Wohnungsstatistik deutscher Großstädte im Jahre 1885[1]) gibt, beziehen sich in einigen Städten, wie z. B. Berlin und Leipzig, nur auf eine beschränkte Anzahl von Fällen. Trotzdem liefern sie einen ausreichenden Beweis des Mißverhältnisses von Einkommen und Miethpreis.

Die Miethe betrug Prozent vom Einkommen:

Einkommensteuer M.	Hamburg 1882	Breslau 1880	Leipzig 1875	Dresden 1880
bis 600	26,5 pCt.	28,7 pCt.	29,9 pCt.	26,8 pCt.
1201—1800	18,9 „	20,8 „	19,7 „	16,3 „
3001—3600	17,9 „	19,8 „	16,9 „	15,3 „
6000—12000	16,7 „	13,7 „	13,1 „	13,0 „
30000—60000	12,2 „	8,9 „	8,4 „	9,9 „

[1]) Schriften des Ver. f. Sozialpolitik Bd. XXX.

Aus einer Untersuchung über das Verhältniß der Miethe zum Einkommen der städtischen Angestellten in München ergab sich, daß die Miethe

	1893	1898
bei Oberbeamten und Beamten	19 pCt.	19 pCt.
„ Offizianten	22 „	24 „
„ Bedienstteten	25 „	24 „

des Einkommens beanspruchte.

Ein ähnliches Ergebniß lieferte auch die von den Gewerkschaften in Stuttgart vorgenommene Erhebung.[1]) Daraus ergibt sich:

Wöchentlicher Lohnbetrag rund	Zahl der Arbeiter	Durchschnittl. Miethe	Durchschnittl. Jahresverdienst	Prozentsatz der Miethe vom Lohn
M.		M.	M.	
18	162	235	900	26,1
21	177	288	1050	27,4
24	336	307	1200	25,5
27	176	317	1350	23,4
30	175	337	1500	22,4
33	36	318	1650	19,2
36	18	363	1800	20,1
39	2	390	1950	20,0

Umgekehrt zeigte diese Untersuchung, daß mit steigendem Einkommen das Wohnungsbedürfniß nicht nur besser, sondern auch relativ billiger befriedigt wird. Denn es kommen bei einem Wochenlohn:

von Mk.	Zimmer im Durchschnitt
18	1,0
21	2,4
24	2,4
27	2,5
30	2,7
33	2,6
36	2,8
39	3,5

Allerdings sind in diesen Zahlen die Abvermiethungen unberücksichtigt geblieben, die, da bei 26,2 pCt. sämmtlicher in Betracht

[1]) Zur Lage der Arbeiter in Stuttgart J. N. W. Dietz Nachf. Stuttgart 1900.

kommenden Wohnungen Abvermiethung stattfand, das Bild wesentlich ändern. Während im Durchschnitt die Zimmerzahl der untersuchten Wohnungen 2,04 war, mußten sich 2175 von insgesammt 3364 Haushaltungen mit weniger als 2 Zimmern begnügen.

In welchem Maaße die Miethpreise schwanken und welche Höhe sie erreicht haben, zeigt die Zusammenstellung von Neefe.[1])

Darnach stellte sich der Durchschnittspreis eines heizbaren Zimmers am 2. Dezember 1895 in:

	überhaupt	im Keller	im Erdgeschoß	im 4. Stock
	M.	M.	M.	M.
Breslau . . .	152	—	—	—
Dresden . . .	192	129	228	165
Halle a. S. . .	—	100	133	106
Hamburg . . .	181	144	170	149
Hannover . .	180	—	—	—
Königsberg . .	165	136	165	138
Leipzig . . .	153	105	157	125

Da die Unbemittelten hauptsächlich Keller und 4. Stock bevölkern, so haben wir die zwischenliegenden Stockwerke weggelassen und nur das Erdgeschoß vergleichsweise mitangeführt.

Eine sehr interessante Zusammenstellung über die Lohnverhältnisse ihrer städtischen Arbeiter, Wohnungs- und Lebensmittelpreise in 28 deutschen Städten hat Straßburg Ende 1897 veranstaltet. Als jährlicher Durchschnittspreis für die zweizimmerige Wohnung und Küche ergiebt sich danach Mk. 192 bis 280 Eine Reihe von Städten zeigt sehr hohe Mindestpreise. So

Köln: 300 Mk. Breslau: 227 Mk. Stuttgart: 280 Mk. Frankfurt a. M.: 280 Mk. Mainz: 250 Mk. Mannheim 240 Mk.

Aus einer im Jahre 1897 erschienenen Statistik des „Gewerkverein" ergiebt sich, daß zwar die Miethen die Tendenz haben, mit den Löhnen zu steigen, trotzdem aber je nach den örtlichen besonderen Verhältnissen einen ungleichen Theil des Einkommens beanspruchen. Denn es stellten sich die Löhne und Wohnungsmiethen für zwei Räume (meist Stube und Küche):

[1]) Statistisches Jahrbuch deutscher Städte Jahrg. 1898.

	Lohn	Miethe
	ℳ	ℳ
in Schweidnitz	500—900	90—150
„ Schwarzenberg i. S. .	600	60—80
„ Apolda	750	80—100
„ in Bautzen	750	120
„ Berlin VII	900—1000	210—220
„ Aachen	900—1000	180—210
„ Hagen i. W.	900—1000	150—160
„ Karlsruhe	900—1000	108—144
„ Berlin II	900—1200	210—330
„ Ruhrort	1000	135

Nach Angabe der Maschinenbauer gehen von ihrem Lohne für Miethe ab in Karlsruhe: 30 pCt., in Liegnitz: 33 pCt., in Mannheim: 36½ pCt., nach Angabe der Bauhandwerker in Charlottenburg: 33 pCt. Selbst wo die Verhältnisse günstiger liegen, nimmt die Miethe ein Fünftel bis ein Viertel des Arbeiter-Einkommens weg, also einen höheren Prozentsatz als den, welchen die Einkommen mit 10000 Mk. jährlich für das Wohnungsbedürfniß verwenden.

Wohnungswechsel.

Eine Folge der herrschenden Wohnungsmißstände ist auch die Häufigkeit des Wohnungswechsels. Abgesehen von den auf ethischem Gebiete liegenden Begleiterscheinungen, die durchaus nicht gering anzuschlagen sind, haben die unbemittelten Klassen durch häufigen Wohnungswechsel auch noch bedeutende materielle Nachtheile zu erleiden. Nicht nur belastet jeder Umzug ihr schmales Budget mit einer überflüssigen Ausgabe[1]), auch Arbeitszeit geht verloren und die Habseligkeiten erleiden Schaden. Nach der Zählung vom 2. Dezember 1895[2]) hatten:

[1]) Vergl.: Ad. Braun, Berliner Wohnungsverhältnisse. Heft 28 der Berliner Arbeiterbibliothek.

[2]) Neefe a. a. O.

	von 1000 bewohnten Wohnungen eine Bezugsdauer von		
	0—6 Monate	6—12 Monate	3—4 Jahre
Berlin	96,2	121,5	75,9
Breslau	191,6	106,9	82,2
Charlottenburg	258,0	155,8	64,6
Dresden	164,3	104,2	80,7
Hamburg	289,3	23,4	71,2
Leipzig	156,0	103,8	90,8
Lübeck	144,1	182,6	64,9
Mannheim	188,1	124,9	78,2
Metz	253,6	244,4	67,8
München	206,6	116,0	78,0

Dagegen weisen einzelne Städte eine sehr hohe Zahl der über 10 Jahre innegehabten Wohnungen auf. So Leipzig 289,9 und Lübeck 206,4 auf 1000. Leipzig beweist damit den Wohlstand seines alteingesessenen Handelsstandes, Lübeck dagegen außerdem noch die große Zahl der Einfamilienhäuser: 171,5 auf 1000, die weitaus größte aller deutschen Städte.

Leider nimmt die Statistik des Wohnungswechsels weder Bezug auf die soziale Berufsstellung der Wohnungsinhaber, noch auf die Höhe der Miethpreise. Würde dies geschehen, so dürfte sich ergeben, daß die Häufigkeit des Wechsels mit der relativen Höhe des Miethpreises in engstem Zusammenhang steht, daß ferner die unbemittelten Klassen gezwungen sind, ihre Wohnungen häufiger zu wechseln als die bemittelten. Würden von der Statistik auch noch die Ursachen des Wohnungswechsels festgestellt werden, (Steigerung, Kündigung wegen der Kinderzahl ꝛc.), so gäbe dies vollends ein lebendiges Bild der sozialen Wohnungsnoth.

II.

Reformbestrebungen.

Die Wohnungsreformer lassen sich in drei Kategorien eintheilen: 1. in Genossenschaften und Bauvereine, die für einen bestimmten Kreis die Wohnungsfrage vermittelst Selbsthilfe lösen

wollen, 2. in Bauvereine mit Staatshilfe und 3. in sozialpolitische, öffentlich-rechtliche Gesetzgebungs- und Verwaltungsmaßnahmen anstrebende Politiker. Verschiedene Unterarten und Nebenströmungen, wie Beamten-Bauvereine und Miethervereine, die nur eine juristische Reform des Miethvertrages erlangen wollen, können ebenso gut außer Betracht bleiben, wie die Aktienbaugesellschaften, die sich von andern Unternehmungen dadurch unterscheiden, daß sie sich mit einem mäßigen, oft fixirten Gewinne begnügen und damit Engels Worte bewahrheiten, daß sich jede einem Bedürfniß entsprechende kapitalistische Unternehmung rentirt.

Selbsthilfe.

Wenn auch die in Deutschland seit 50 Jahren wirkenden Baugenossenschaften einen Einfluß auf die Gestaltnng der Wohnungsverhältnisse nicht ausgeübt haben, so sind die unter dem Namen Spar- und Bauvereine auftretenden Organisationen doch in den letzten Jahren bedeutend gewachsen. Die älteren Baugenossenschaften lassen sich von den jüngeren Spar-Bauvereinen ihrer Tendenz nach nicht scheiden. Es giebt Genossenschaften, die ihren Mitgliedern Miethswohnungen verschaffen und Bauvereine, die sie zu Hauseigenthümern machen wollen.

Nach den Mittheilungen von Hans Crüger[1]) bestanden in Deutschland im Jahre 1897 192 dem Wohnungsbedürfniß der arbeitenden Klassen dienenden Genossenschaften mit 8433 Mitgliedern und 1½ Millionen Geschäftsantheilen und 7,707,767 Mk. fremdem Kapital. Selbst wenn diese Zahl zu niedrig sein sollte, so würde das die Einflußlosigkeit dieser vollständig auf dem Prinzipe der Selbsthilfe beruhenden Genossenschaften nicht einschränken.

In den letzten Jahren ist jedoch eine neue Art von Bauvereinen entstanden, so u. A. in München, die auf einer Combination von Selbsthilfe, staatlicher Unterstützung, Antheilnahme der Großindustriellen und Geschenken von Wohlthätern beruhen. Bei der voraussichtlichen Ausdehnung, welche diese Pseudogenossenschaften nehmen werden, weil sie den bequemsten Tummelplatz für alle sozialpolitischen Quacksalber abgeben, haben wir im Anhang einen Auszug der Statuten des Münchener „Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse“ reproduzirt. Zu den Gründern dieses nach dem Vorbilde der Stuttgarter Kolonie Ostheim gebildeten Vereines gehören der kgl. bayerische Staatsminister Frhr. v. Feilitzsch und der erste Bürgermeister der Residenzstadt. In der Leitung und Vorstandschaft

[1]) Artikel: Baugenossenschaften im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 2. Auflage.

dieses Vereines befinden sich auch führende Parteigenossen und Gewerkschaftler. Sie glauben an eine Besserung der Zustände vermittelst der Selbsthilfe und an ihren erzieherischen Einfluß auf quasi Sozialpolitiker.

* * *

Da der erwähnte Münchener Verein als Typus der bereits bestehenden ähnlichen Organisationen, sowie als Vorbild der noch zu erwartenden angesehen werden kann, so genügt es, sich mit ihm allein zu beschäftigen.

Wer vieles bringt, wird manchem etwas bringen! Wer viel verlangt, vielleicht etwas erhalten! Von diesem Gesichtspunkte ausgehend, wendet sich der Verein an die Staatsregierung um Gewährung eines Darlehens, an die Alters- und Invalidenversicherung um hypothekarischen Kredit bis zu 75 pCt. des Grundstückwerthes, an die Gemeindebehörden um Ueberlassung von Bauland unter dem Preise, an die Großunternehmer um Erwerbung von $3^1/_2$ procentigen Antheilscheinen und Darlehen, an die Wohlthäter der Bourgeoisie um Zeichnung von $3^1/_2$ procentigen Antheilscheinen oder wenigstens jährlichen Beiträgen von 20 Mk. und endlich auch an die Arbeiter selbst, die mit $3^1/_2$ prozentigen Antheilscheinen à 300 Mk. in wöchentlichen Abzahlungsraten die Aussicht auf die Anwartschaft auf eine Vereinswohnung erringen können.

Bis jetzt hat sich der Magistrat in München zur Hergabe von billigem Bauland entschlossen. Die Stellungnahme der Staatsregierung und der gesetzgebenden Körperschaften wird in nächster Zeit erfolgen. Bei dem Einfluß der Gründer dieses Universal-Reform-Vereins ist an eine Ablehnung des Unterstützungsgesuches nicht zu denken. Aus den vorliegenden Voranschlägen für die durch den Verein zu erbauenden Häuser ergiebt sich, daß dieser trotz der ihm zu Theil gewordenen Unterstützung aus öffentlichen Mitteln nicht im Stande ist, billigere Wohnungen herzustellen, als dies durch die Privatbauthätigkeit geschieht. Denn Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche sollen 22 – 25 Mk., zweizimmerige ohne Küche 16 bis 18 Mk. monatlich kosten.

Die hauptsächlichste Bedeutung solcher aus genossenschaftlichen, staatssozialistischen und christlich-sozialen Bestrebungen in der Art der latenten Associationen V. A. Huber's zusammengebrauten Organisationen liegt aber darin, daß sie als Deckmantel für die Unfähigkeit und die planmäßige Abstinenz der in den Rathhäusern und den Ministerien sitzenden regierenden Herren dienen. Giebt es ein bequemeres Mittel, jeder ernsthaften Reform aus dem Wege zu gehen, als die Unterstützung solcher privatwirthschaftlichen, alles ver-

sprechenden Sonderbestrebungen? Wie der Quacksalber sich von der Manne der Wissenschaft dadurch unterscheidet, daß Jener Universalheilmittel gegen alle Leiden anpreist, so unterscheidet sich der pseudogenossenschaftliche Almosen-Wohnungsverein von den auf generell Reformen zielenden Bestrebungen. Aber nicht genug damit, bezweckt er auch noch, die Arbeitgeber und Großindustriellen, die das entscheidende Wort im Verein zu sprechen haben, in Wohnungspatrone zu verwandeln, indem man ihnen soviel übertragbare Wohnungsanwartschaften zuweist, als sie Antheile gezeichnet haben. Und endlich will man ihnen noch auf Kosten der Allgemeinheit billige Wohnungen neben ihren Fabriken errichten, um ihnen den „sozialpolitisch" so wichtigen Stamm getreuer Wohnungssklaven heranzubilden.

Der Leser möge aus der Prüfung der Statuten dieses Muster-Wohnungsvereins selbst den Schluß ziehen, ob wir diesen, der Nachahmung sicheren allerneuesten Wohnungsreformhumbug zu scharf verurtheilt haben.

Oeffentlich-rechtliche Reformenbestrebungen.

Die weitgehendsten Bestrebungen in dieser Richtung vertritt der in Frankfurt a.M. am 25. Mai 1898 gegründete Verein Reichswohnungsgesetz. Seine Ziele lassen sich nach den Ausführungen des Prof. Kamp[1]) dahin zusammenfassen: „Es soll eine allgemeine Richtschnur gegeben werden, nach der Häuser untersucht, ausgebessert oder abgebrochen, nach der Straßen angelegt, Häuser aufgeführt, Wohnungen hergestellt und dem Rechtsgefühl (!) entsprechend vermiethet werden." Zur Durchsetzung dieses Zieles werden verlangt: Wohnungsinspektion, Revision der Bauordnungen, Heranziehung des öffentlichen Kredites zur Erbauung kleinerer Wohnungen, Reform des Enteignungsrechtes und des Miethrechtes, ein Reichswohnungsamt als Abtheilung des Reichsamts des Innern u. A. m.

Obgleich es nun keinem Zweifel unterliegt, daß die gesetzgebenden Faktoren des Reiches auf Grund des Art. 78 Abs. I der Reichsverfassung zur Verwirklichung des Zieles, welches sich der Verein gesteckt hat, kompetent sind, so könnte ein Reichswohnungsgesetz u. E. über die Normirung ganz allgemeiner grundlegender Bestimmungen doch nicht hinausgehen. Bei der Verschiedenartigkeit der Verhältnisse müßte die Ausführung immer in den Händen der

[1]) Die Wohnungsnoth und ihre Abhilfe durch ein Reichswohnungs-Gesetz.

Landesgesetzgebung und Verwaltung liegen. Diese natürliche Voraussetzung hat die Reichsregierung gelegentlich einer, ein Reichswohnungsgesetz verlangenden Petition des Bielefelder Vereins „Arbeiterheim" und des Verbandes evangelisch-sozialer Arbeitervereine zum Vorwand genommen, um sich durch den Mund des Geheimen Oberregierungsrathes Gruner[1]) gegen die Petition zu erklären. Allerdings lehnte der Reichstag einen Antrag auf Uebergang zur Tagesordnung ab und nahm den Antrag Schrader an, „die Petition dem Herrn Reichskanzler zu überweisen mit dem Ersuchen, eine Kommission zu berufen, an welcher auch Mitglieder des Reichstages betheiligt sind, mit der Aufgabe, durch Untersuchung der bestehenden Wohnungsverhältnisse und der auf dieselben bezüglichen Gesetzes- und Verwaltungsbestimmungen festzustellen, ob und in welcher Weise ein Eingreifen des Reiches zur Beseitigung der Wohnungsnoth angezeigt ist", allein seit der Annahme dieses Antrages sind 4 Monate verflossen, und von dem Zusammentritt jener Kommission verlautet nichts.

So sehr die Ziele des Vereins Reichswohnungsgesetz auch unsere Unterstützung verdienen, so darf doch nicht verkannt werden, daß durch den Appell an die Reichsgesetzgebung ein Kompetenzkonflikt von allen Gegnern ernstlicher Reformen konstruirt wird, der verhindert, daß überhaupt etwas geschieht. Das Fangballspiel zwischen Reichs-, Landesgesetzgebung und Gemeindevertretung ist zu bequem, um von den quasi Reformern nicht fleißig ausgeübt zu werden. Herr v. Miquel ist ein vollendeter Typus dieser Sorte Reformer. So lange er Oberbürgermeister von Frankfurt a.M. war, marschirte er an der Spitze der Wohnungsreformer, seit er Minister ist und Gelegenheit hat, seine Worte in Thaten umzusetzen, giebt er die Rückzugssignale in der Wohnungspolitik an. Auf den Kongressen des Vereins für öffentliche Gesundheitspflege[2]), in den Schriften des Vereins für Sozialpolitik[3]) und bei anderen Gelegenheiten hatte er die Kompetenz des Reiches ausdrücklich anerkannt, aber die Unthätigkeit des Ministers Miquel läßt den Gedanken aufkommen, als sei die Begeisterung für die Reichskompetenz nur die spanische Wand gewesen, hinter der der Quietismus des Staates Preußens verborgen werden sollte. Das Baupolizeirecht hatte Miquel, soweit es nicht sanitäre Fragen berührt, ausdrücklich als der Landesgesetzgebung unterstehend proklamirt. Aber hat Preußen etwas gethan, um seine Kompetenz im Miquel'schen Sinne zu gebrauchen? Oder hat dieser

[1]) Bezeichnender Weise auch der Dezernent in Sachen der Zuchthausvorlage.
[2]) Im Jahre 1888.
[3]) Band 33.

selbst versucht, seinen Einfluß dahin geltend zu machen, daß etwas geschieht?

* * *

Unter den mannigfachen, eine gesetzliche Wohnungsreform anstrebenden Vorschlägen wären vor Allem die von Paul Lechler[1]) und Schäffle und Lechler[2]), sowie die des Verbandes „Arbeiterwohl" zu erwähnen, weil sie am weitgehendsten und am bestimmtesten formulirt sind. Die Schäffle-Lechler'schen Vorschläge zielten ursprünglich darauf, in jedem Bezirke „Landesbaukommissionen" einzusetzen, deren Aufgabe es sein sollte, unter Benutzung des ihnen zur Verfügung gestellten Staatskredites Arbeiterhäuser zu bauen und zu vermiethen. In einer späteren Schrift wurde dieser Standpunkt wesentlich modifizirt. Man beschränkte sich auf die Forderung einer staatlichen Pfandbriefanstalt mit der Aufgabe, an Baugenossenschaften Darlehen zu geben. Nur wo Genossenschaften nicht in Thätigkeit traten, sollten dann jene Landesbaukommissionen fungiren.

Die Leitsätze des Verbandes „Arbeiterwohl" (siehe Anhang) gehen davon aus, daß die Arbeiterwohnungsfrage, als eine Frage des Städtebaues, den sozialen Aufgaben der Gemeinde und des Staates untersteht. Sie gipfeln, in Anlehnung an den Lechler'schen Grundgedanken in der Forderung von Baubanken mit Staatskredit und General-Kommissionen. Die Aufgabe des Staates in der Wohnungsfrage wird analog der preußischen Zentral-Genossenschaftskasse (Ges. vom 30./VII. 1895 und des Rentengutgesetzes vom 7./VII. 1891) in der Bereitstellung des öffentlichen Kredites erkannt.

Eine Anzahl anderer Reformer will die „ungesunde Großstadtentwicklung" in einer Weise verhindern, die den Zwecken der „inneren Mission", der religiösen Reaktion dient. Es genügt in dieser Hinsicht die von der 1898er Jahresversammlung der Südwestdeutschen Konferenz für innere Mission formulirten Vorschläge[3]) zu beachten. Sie verlangen Ansiedlung eines erheblichen Theiles des Bevölkerungsüberschusses in langgestreckten, von den Verkehrszentren strahlenförmig ausgehenden neuen Gemeinden." (Industriewohnstraßen). Die Industriellen sollen durch Staatshilfe billige und geeignete Fabrikplätze erhalten und zugleich Gelegenheit finden, hinter den Fabriken ihre „freien" Wohnungs-Hörigen anzusiedeln. Auch hier wird kurzer

[1]) Der erste Schritt der nationalen Wohnungsreform. Berlin, Hofmann u. Cie.

[2]) Neue Beiträge zur nationalen Wohnungsreform.

[3]) Nationale Ansiedlung und Wohnungsreform von J. Latscha und W. Tendt.

Hand „in erster Linie“ über die verfügbaren Geldbestände der Alters- und Invalidenversicherungsanstalten verfügt und erst in zweiter Linie an die Ausgabe von staatlich garantirten Baupfandbriefen gedacht.

Hier möchten wir die Arbeitervertreter in den Versicherungsanstalten auf die Gefahr aufmerksam machen, welche den Versicherten durch die Ansprüche der bürgerlichen Wohnungsreformer droht. Wenn, wie dies schon geschehen und noch geschehen soll, bis zu 75 Prozent des Grundstückwerthes Darlehen aus den Kassen der Versicherungsanstalten gegeben werden, so kann von einer sicheren Kapitalsanlage, wie sie die Arbeiter für ihre von unzulänglichen Löhnen abgesparten Beiträge verlangen können, nicht mehr die Rede sein. In Kriegszeiten, oder während einer längeren wirthschaftlichen Krisis können Baugenossenschaften zu Grunde gehen wie andere Geschäfte, und sollten in diesen Fällen die Arbeiter das Risiko tragen? Die vielgepriesene Arbeiterversicherung auf eine unsolidere Basis stellen, als es den Privatversicherungsanstalten erlaubt ist, hieße der unvollkommenen Sozialreform noch das letzte Restchen von Ansehen rauben.

Die Hauptgeldquelle für die selbsthilflerischen Bestrebungen sollen eben die Arbeitergroschen sein. Bis 1897 waren bereits über 35 Millionen an Baugenossenschaften und Vereine ausgeliehen. Die Versicherungsanstalt Hannover hat, um die Mündelsicherheit einzuhalten, mit dem Hannover'schen Sparkassenverbande die Vereinbarung getroffen, daß sie diesem die Gelder zu 3% überläßt und die Baugenossenschaften dann die Gelder zu 3 1/2% von dem Sparkassenverbande erhalten. Doch wird durch das Einschieben eines Vermittlers an der Thatsache, die wir feststellen wollten, im Wesentlichen nichts geändert.

Die Bodenreformer.

Unter den hier in Frage kommenden Reformbestrebungen nehmen die der Bodenreformer insoferne eine besondere Stellung ein, als sie außer den auch von anderer Seite erhobenen Forderungen wie Wohnungsinspektion, Gemeindliches Enteignungsrecht, Zonenbauordnungen und Zonenumlegung ꝛc. die Steigerung der *städtischen Grundrente*, den Urquell der Wohnungsmisere, eindämmen und an der Wurzel fassen wollen. Einmal durch Besteuerung vermittelst der Zuwachsrente des städtischen Grundbesitzes und der Immobilienumsätze und dann durch schrittweise Kommunalisirung des städtischen Grund- und Hausbesitzes. (Verpachtung von städtischem Baugrund, Häuserbau in städtischer Regie.)

Indem wir den Leser bezüglich des Verhältnisses der Boden-

reformer zur Sozialdemokratie auf die Broschüre von Conr. Schmidt[1]) sowie auf die Ausführungen von K. Kautsky und A. Bebel in der Neuen Zeit verweisen, sei hier nur auf den die städtische Grundrente betreffenden Abschnitt dieser Schrift verwiesen, worin darzulegen versucht wird, inwieweit die Sozialdemokratie in der Wohnungsfrage mit den Bodenreformern zusammengehen kann.

Was haben Staat und Gemeinde bisher gethan?

Beginnen wir mit dem führenden Staate Preußen, in dem Herr v. Miquel, der theoretische Wohnungsreformer par excellence[2]) die einflußreichste Rolle spielt, so können wir uns auf die Anführung der preußischen Gesetze von 1895, 1898 und 1899 beschränken. Diese Gesetze stellten je 5 Millionen Mark aus Staatsmitteln zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse der Arbeiter zur Verfügung, die in Staatsbetrieben beschäftigt sind. Auch gering besoldete Staatsbeamte sollen an diesen Millionen partizipieren. Baugenossenschaften von Staatsarbeitern haben von diesen 15 Millionen Mark namhafte Beträge erhalten; außerdem auch noch aus dem Eisenbahn-Pensionsfond. Erwähnenswerth aus dieser Haupt- und Staatsaktion ist, daß nach Abzug von 1 pCt. für Amortisation und Verwaltung der Häuser immer noch eine Verzinsung von 3,17 pCt. des investirten Kapitales übrig bleibt. Man ersieht daraus, wie wenig eine derartige „Reform" der Königl. preußischen Sozialpolitiker kostet und wie mit ein wenig gutem Willen ohne große Kosten auch für andere Leute als Staatsarbeiter etwas geschehen könnte.

In Bayern, wo nichts „reformirt" wird, was nicht vorher in Preußen die Feuerprobe bestanden, beschäftigt sich zur Zeit der Landtag mit einer ähnlichen Unterstützung an Eisenbahnarbeiter. Außerdem liegen Anträge der Fraktionen des Zentrums und der Sozialdemokratie vor, die eine Revision der Bauordnung und eine Erweiterung des ganz rückständigen bayerischen Enteignungsrechtes vom Jahre 1839 bezwecken.

Wie kläglich es um die Dienstwohnungen der kgl. bayer. Eisenbahnarbeiter steht, davon giebt übrigens die Statistik des königstreuen Eisenbahnarbeiterverbandes Kunde. Nach der Denkschrift des

---

[1]) Soziale Frage und Bodenverstaatlichung.

[2]) Er gab am 23. Januar 1899 im Abgeordnetenhause folgende Bräsig'sche Weisheit zum Besten: „Glauben Sie mir, eine gute Wohnung, eine billige Wohnung, eine reinliche Wohnung, gute Gesellschaft giebt gutes Familienleben, gutes Familienleben giebt Moralität und verständige Gesinnung." Eine gute Verpflegung und etwas Kleingeld soll nicht weniger heilsam sein!

Verbandssekretariats waren 12,32 pCt. der Familien in gänzlich ungenügenden, 45,85 pCt. in eben genügenden Wohnungen untergebracht. Der Mangel an Betten — theilweise eine Folge des Raummangels — führt zu ähnlichen Zuständen wie bei den ermittelten Privatwohnungen. Dort wurden nämlich festgestellt: 12 Personen begnügten sich in einem Falle mit einem Bett, zwölfmal waren 2 Betten für 5 Personen, neunmal 2 Betten für 6, viermal 2 Betten für 7, fünfmal 2 Betten für 8, einmal 3 Betten für 14 Personen vorhanden. Die Beseitigung solcher Zustände ohne Aufwand und Risiko nennt man in Bayern Sozialreform!

In Sachsen hat man im Jahre 1892 1½ Millionen zu gleichem Zwecke bewilligt. Dagegen gebührt diesem Lande das Verdienst, eine Landesbauordnung geschaffen zu haben, die nach einer Richtung hin, nämlich in der Bekämpfung der Miethkaserne (vergl. den Abschnitt Bauordnung) einen kleinen Fortschritt bietet.

Der badische Landtag debattirte am 24. März 1898 des Langen und Breiten über die Wohnungsfrage, ohne zu positiven Ergebnissen zu gelangen. Die Regierung versprach nach Kräften für die Erstellung von Wohnungen für Arbeiter und Staatsbedienstete zu sorgen. Ueber die Erfolge der 1896 beschlossenen Ergänzung des Polizeistrafgesetzes, eine fakultative Wohnungsbeaufsichtigung betreffend, verlautet sehr wenig.

Hessen ist der einzige deutsche Staat, der schon längere Zeit — seit dem 1. Oktober 1893 — ein Wohnungsgesetz besitzt. Es beschränkt sich jedoch auf die polizeiliche Inspektion der Miethräume und Schlafstätten. Die Polizei „kann" durch Verordnung ein Mindestmaaß von Luftraum für Miethwohnungen und Schlafstellen vorschreiben. Nach den Kammerdebatten über die Ausführung des Gesetzes in den Jahren 1895/96 zu schließen, kann von einem Erfolge der hessischen Wohnungsaufsicht kaum die Rede sein. Die Zahl der Beanstandungen ist sehr gering und steht im Widerspruch mit den notorischen Mißständen. Die Regierung sah sich daher zu der Erklärung gezwungen, in der ersten Zeit habe man nicht scharf vorgehen wollen (!), aber in Zukunft werde man die Kreisämter zu einer schärferen Handhabung veranlassen.

Als ein Versuch mit untauglichen Mitteln erweist sich auch das seit 1894 verhandelte Wohnungspflegegesetz in Hamburg. Auch hier zeigte es sich, wie sehr das allgemeine Wahlunrecht jede ernstliche Reform verhindert. Gleich nach der Choleraepidemie im Jahre 1893 hatte der Senat in Hamburg ein Gesetz vorgelegt, das den berüchtigten Hamburger hygienischen Wohnungsmißständen abhelfen sollte. Fünf Jahre lang ist dieser Entwurf zwischen Senat

und Bürgerschaft hin- und hergewandert und schließlich kam nur dadurch etwas zu Stande, daß der Senat den in der Bürgerschaft maßgebenden Grundbesitzerinteressen entgegen kam. Das Gesetz zeichnet sich im Allgemeinen durch besondere Schwerfälligkeit des Verfahrens aus und zu seiner Kennzeichnung dürfte der Hinweis genügen, daß die Festsetzung von 10 Kubikmeter Mindestluftraum für Erwachsene und 5 Kubikmeter für Kinder nur auf 30 pCt. der Wohnungen Anwendung findet. Denn diese Bestimmung ist auf diejenigen Wohnungsinhaber beschränkt, die Abmiether und Einlogirer beherbergen.

In Lübeck ist ein dem hamburgischen ähnliches Wohnungsgesetz in Vorbereitung.

Unter den mannigfachen orts- und landespolizeilichen Maßnahmen verdient die Polizeiverordnung der Regierung zu Düsseldorf (siehe Anhang) insoferne besonderer Erwägung, als sie für die wohnungspolizeiliche Fürsorge typisch geworden ist. Sie enthält jedenfalls Alles, was seitens der Polizei unter den jetzt bestehenden Gesetzen geleistet werden kann. Allein alle diese polizeilichen Vorschriften und Verbote sind nur negativer Natur. Werden sie streng durchgeführt, was fast nirgends der Fall ist, so belasten sie das Budget des Arbeiters noch mehr als bisher, indem sie ihn zwingen eine Wohnung zu miethen, die das Mißverhältniß des Einkommens zum Wohnungsaufwand noch mehr steigert. Werden diese polizeilichen Verordnungen aber lax und nur in eklatanten Fällen angewendet, so nützen sie natürlich nichts, verursachen aber außerdem noch den Nachtheil, daß sich das Klassenregiment in Staat und Gemeinde mit den papiernen Vorschriften brüstet und damit beweist, wie klug und weise diejenigen waren, die behaupteten, gegen das Wohnungselend lasse sich so wenig etwas ausrichten, wie gegen die anderen Formen des in der natürlichen und göttlichen Ordnung begründeten allgemeinen Elends.

Was seitens des Staates und der Gemeinden an öffentlichrechtlichen Maßnahmen in der Wohnungsfrage geschah, beschränkt sich daher: auf die Landesbauordnung des Königreiches Sachsen, Polizeiverordnungen bezüglich der Wohnungsinspektion und der Einhaltung sanitärer Vorschriften, wie Minimalluftraum für Erwachsene und Kinder ꝛc. Diese engumgrenzte Thätigkeit steht in schreiendem Widerspruch zu den mit Vorliebe gepflegten Debatten über die Wohnungsnoth und der Betheuerung, etwas Ernsthaftes thun zu wollen.

Die Regierungen der Einzelstaaten bilden sich nicht wenig darauf ein, die Genossenschaften der Staatsarbeiter mit Staatskredit ausgestattet zu haben, und in den Gemeindeverwaltungen geht der Zug dahin, Baugenossenschaften durch Abgabe städtischen Baugrundes zu billigem Preise und durch baupolizeiliche Vergünstigungen zu unterstützen.

Fassen wir die mageren Thatsachen der Wohnungsreform zusammen, so sehen wir, wie man überall nur besonders häßliche Erscheinungen verkleistern will. Aus hygienischen Gründen, weil eine Gefahr für die Anderen, nicht Wohnungsnothleidenden, heraufzieht, aus sozialen Gründen, weil Staat und Gemeinde sich durch die Begünstigungen privatwirthschaftlicher Organisationen die leidige Wohnungsfrage am leichtesten vom Halse schaffen können.

Ut aliquid fecisse videatur — es sieht doch so aus, als wenn etwas geschähe. Mit der Unterstützung von Baugenossenschaften, sei es durch niedrigverzinsliche Darlehen oder durch Abgabe billigen Baulandes, geschieht aber in Sachen der Wohnungsreform gar nichts! Höchstens erzeugt man damit eine neue Klasse Begünstigter. Denn auf den Wohnungsmarkt üben die von Baugenossenschaften errichteten Wohnungen schon deshalb keinen Einfluß aus, weil die Wohnungen ja überhaupt nicht auf den Markt kommen und weil die Voraussetzung der Wohnungspreise — städtische Grundrente und Baukosten — auf Genossenschaftshäuser so gut wirken wie auf die Privatthätigkeit. Das 1/2 Prozentchen Zinsgewinn und sonstige Vergünstigungen werden reichlich ausgeglichen durch die Verwaltungskosten und die höheren Ansprüche der Miether an die Gestaltung der Wohnung. Die Wohnungsnoth durch genossenschaftliche Bauthätigkeit reformiren heißt so viel, als die Nahrungsfrage durch Konsumvereine lösen wollen. Alle diese selbsthilflerischen Organisationen können kleinen Kreisen kleine Vortheile verschaffen, im großen Maßstabe angewandt, würden sie die Verneinung der kapitalistischen Gesellschaft bedeuten. Schon aus diesem Grunde sind sie zu dauernder Selbstbeschränkung verurtheilt.[1]) Die Sozialdemokratie kann daher unseres Erachtens für die Unterstützung von Baugenossenschaften aus öffentlichen Mitteln, gleichviel in welcher Form, nicht eintreten! Wie sie die Arbeiterklasse nicht durch Konsumvereine als Nahrungsmittel-Konsumenten schützen will, sondern durch generelle sozialpolitische Einrichtungen, so kann sie auch das Wohnungsbedürfniß der Massen nicht durch Zuwendung von Wohlthaten an bestimmte Kreise befriedigen helfen. Das sollten wir wirklich gänzlich den kleinbürgerlichen Reformmeiern überlassen!

Alle die bisher beliebten „Reformen", Wohnungsinspektion, Unterstützung von Baugenossenschaften, kosten thatsächlich der Klasse

---

[1]) Der Kampf gegen die Konsumvereine, wie er z. B. in Sachsen geführt wird, ist eine verständliche und konsequente Abwehr der bürgerlichen Gesellschaft gegen die Ausdehnung der Selbsthilfe. Nur die Spielerei ist gestattet und beliebt. Aehnlich wie den Konsumvereinen würde es auch bei gewisser Ausdehnung den Wohnungskonsum- und Produktiv-Genossenschaften ergehen.

der Grund- und Hausbesitzer, welche aus dem Wohnungselend fü
Honig saugt, nicht einen Pfennig. Im Gegentheil, aus eini
sogenannten Reformen zieht sie sogar einen immensen Vortheil.
z. B. aus der überall auf der Tagesordnung stehenden

Vermehrung der Verkehrsmittel.

Verbilligung des Vorortverkehrs, Vermehrung und Ausb
der Trambahnlinien, Arbeiterwochenkarten ꝛc., das sind die Schl
worte der Wohnungsreformer, welche bewußt und unbewußt dan
die Geschäfte der Bodenwucherer besorgen. Denn so segensreich au
jede Verkehrserleichterung an sich wirken müßte, in der kapitalistisch
Gesellschaft schlägt sie in ihr Gegentheil um. Jede Erweiterung d
Trambahnnetzes einer Stadt, jede Verbilligung des Vorortverkehr
treibt die Grund- und Bodenpreise an der Peripherie und in de
Vororten rapid in die Höhe und was der aus der Stadt vertrieben
Arbeiter durch die Verbilligung des Fahrpreises erspart, das hat e
dem Hausbesitzer abzuliefern. Es ist notorisch, daß die Miethpreis
der Vorstädte und Außenbezirke die Tendenz zeigen, sich den Preise
der inneren Bezirke zu nähern. So in Leipzig, wo nach de
Zählung von 1895 der Preis eines heizbaren Zimmers betrug:

	III. Stock	IV. Stock	V. Stock
in Alt-Leipzig	163 M.	127 M.	115 M.
„ Neu-Leipzig	123 „	122 „	118 „

Die Bewohner des 4. und 5. Stockes, die Aermsten der
Armen, wohnen demnach an der Peripherie theurer, als in der
inneren Stadt, weil zu dem Miethpreise noch die Mehrkosten der
Entfernung vom zentralen Markte hinzukommen. Aehnlich liegen
die Verhältnisse, wie Eberstadt[1]) konstatirt, in Berlin und in den
meisten deutschen Großstädten. Die Verkehrsbesserung trägt eben die
innerstädtischen Zustände weiter hinaus und giebt der Boden-
spekulation, die bereits im Zentrum der Stadt ihren Höhenpunkt
überschritten hat, neue Spekulationsobjekte. Daraus erklärt sich
auch die Thatsache, daß der Grund- und Bodenwucher sich seit
Jahren des die Städte umschließenden Baugeländes bemächtigt hat.
Er wartet mit der Gier eines Haifisches auf die durch neue Ver-
kehrsmittel aus der Stadt ihm in den Rachen getriebenen Wohnungs-
proletarier. Wenn irgendwo so findet hier das Dichterwort auf
die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse Anwendung: Vernunft
wird Unsinn, Wohlthat Plage!

[1]) a. a. O.

Die städtische Grundrente.

„Die Vertheilung des durch die Arbeiterklasse erzeugten und ihr ohne Bezahlung abgenommenen Mehrwerthes unter die nicht arbeitenden Klassen wickelt sich ab unter höchst erbaulichen Zänkereien und gegenseitiger Beschwindelung; soweit diese Vertheilung auf dem Wege des Kaufs und Verkaufs vor sich geht, ist einer ihrer Haupthebel die Prellerei des Käufers durch den Verkäufer, und diese ist im Kleinhandel namentlich in den großen Städten jetzt eine vollständige Lebensbedingung für den Verkäufer geworden . . . . . Die Prellerei mag ihn, wie überhaupt die ärmere Klasse, härter treffen als die reicheren Gesellschaftsklassen, aber sie ist nicht ein Uebel, das ihn ausschließlich trifft, das seiner Klasse eigenthümlich ist . . . . .

Gerade so ist es mit der Wohnungsnoth. Die Ausdehnung der modernen großen Städte giebt in gewissen, besonders in den zentral gelegenen Strichen derselben, dem Grund und Boden einen künstlichen oft kolossal steigenden Werth . . . . .

Diese Miethsnoth trifft den Arbeiter also sicher härter als jede wohlhabende Klasse; aber sie bildet ebensowenig wie die Prellerei des Krämers einen ausschließlich auf die Arbeiterklasse drückenden Uebelstand, und muß, soweit sie die Arbeiterklasse betrifft, bei gewissem Höhegrad und gewisser Dauer, ebenfalls eine gewisse ökonomische Ausgleichung finden.“[1])

Wir zitiren diese Sätze aus der prinzipiell auch heute noch zutreffenden Schrift des sozialdemokratischen Altmeisters Fr. Engels, weil darin in nuce der Kern seiner Anschauungen über die Wohnungsfrage enthalten ist und weil sie ferner auch den toten Punkt enthalten für die praktische Thätigkeit unserer parlamentarischen Vertreter.

Wenn bei einem „gewissen Höhegrad“ und „gewisser Dauer“ eine „ökonomische Ausgleichung“ in der Wohnungsfrage eintreten müßte, so thäten unsere Vertreter in den Landes- und Gemeindevertretungen allerdings am besten, den Dingen ihren Lauf zu lassen. Aber seitdem Engels jene Sätze niederschrieb, sind 28 Jahre verflossen, und diese Zeit hat gelehrt, daß die Prellerei der unbemittelten Wohnungsmiether nicht nur keine „ökonomische Ausgleichung“ gefunden hat, sondern beständig gewachsen ist. Wir sagen ausdrücklich der unbemittelten Wohnungsmiether, weil wir aus der Betrachtung der Wohnungszustände den Schluß ziehen dürfen, daß diese Prellerei sich in dem Maaße vermindert, als sie gegen die Inhaber größerer

[1]) Fr. Engels, Zur Wohnungsfrage.

und komfortablerer Wohnungen angewandt wird. Die „Prellerei“ der unbemittelten Wohnungsmiether ist heute relativ und absolut größer als vor 28 Jahren und sie wird unter Fortdauer der jetzigen Zustände noch mehr wachsen. Sollen wir der Auspländerung der Arbeiter als Konsumenten weiter mit verschränkten Armen zusehen? Liegt die „Prellerei“ im Wesen der kapitalistischen Gesellschaft, so folgert daraus noch nicht, daß jedes Uebermaß von Gaunerei stillschweigend als eine aus der bestehenden Wirthschaftsordnung notwendig folgende Konsequenz ertragen werden muß. Wir kämpfen ja auch gegen die indirekten Steuern, Liebesgaben und Schutzzölle, weil es eben verschiedene Grade und sogar unerträgliche der Prellerei giebt. Die städtische Grundrente hat in Folge ihrer Höhe nun einen so unerträglichen Grad erreicht, daß wir, wollend oder nicht, gezwungen sind, uns mit Abwehrmaßregeln zu beschäftigen. Doch ehe wir zu diesen übergehen, müssen wir das Wesen der städtischen Grundrente kurz darlegen.

* * *

Während die landwirthschaftliche Grundrente, als arbeitsloses Einkommen des Besitzers, auf der Verschiedenartigkeit der Bodenqualität, der Lage und der Kultur beruht, basirt die städtische auf der Lage des Grundstückes. Sie ist ein Zuschlag des Bodenmonopolisten zur landwirthschaftlichen Grundrente, eine fiktive Werthserhöhung des Bodens, ein Produkt der sozialen Entwicklung. Alle sozialen Fortschritte der Städte, Pflasterung, Anlagen, Verkehrsmittel, Beleuchtung ꝛc. escomptiren die Bodenwucherer in der Form der Erhöhung der städtischen Grundrente. Ursprünglich, bei Gründung der Städte, gab es noch keine städtische, sondern nur landwirthschaftliche Grundrente. Erst mit der Vergrößerung der Stadt konnte die Differenzirung des Bodenwerthes entstehen, der sich excentrisch vom Mittelpunkte der Stadt abstufte. Diese — im kapitalistischen Sinne — natürliche Abstufung und Ausdehnung, in deren Gefolge bei zunehmender Bevölkerung eine beständige Umwandlung von Boden mit landwirthschaftlicher Grundrente in solchen mit städtischer auftritt, hat in Folge der gestatteten vertikalen Ausnutzung des Bodens zu Wohnungszwecken eine — auch in kapitalistischem Sinne — unnatürliche, oder kurz gesagt, schwindelhafte Höhe erreicht. Zu dem Monopolcharakter der Waare Grund und Boden hat sich die Spekulation gesellt, die kein profitableres Objekt finden konnte, als eine Waare, die nicht beliebig vermehrbar, unzerstörbar ist und bei der die preisbildenden Einflüsse von Angebot und Nachfrage nur in beschränkter Weise zur Geltung kommen. Das Spekulantenthum hat

seit Jahrzehnten alles für die Weiterentwicklung der Städte in Betracht kommende Baugelände mit Beschlag belegt, ihm einen fiktiven Werth verliehen und die städtische Grundrente konzentrisch von den Außenbezirken nach dem Innern zu in die Höhe getrieben. Diese fiktiven Grund- und Bodenwerthe müssen aber von den Miethern als wesentlicher Theil des Miethzinses aufgebracht werden, und zwar haben auch hier, wie aus der Enquete von Bern zu ersehen ist, die ärmeren Klassen den Haupttheil zu tragen. In welcher Weise die Erhöhung des Bodenwerthes den Miethzins beeinflußt, ergiebt sich aus dem Voranschlage des mehrfach erwähnten Vereins in München. Danach erzeugt bei einer Wohnung von 2 Zimmern mit Küche, Keller und Speicherantheil jede Mark Werthserhöhung für den Quadratfuß eine Miethserhöhung von ca. 18 Mk. jährlich bei einem Baugrund von 111 Quadratmeter!

So gering auch das statistische Material über die Höhe der städtischen Grundrente ist, so genügt es doch, um die praktischen Erfahrungen, die jeder Stadtbewohner mit eigenen Augen machen kann, zu bekräftigen. Für Berlin giebt Eberstadt[1]) nachstehende Zahlen:

Jahr	Zunahme der Wohnungen in 5jähriger Periode	Zunahme der Miethserträge in 5jähriger Periode	Gezahlte Miethe pro Kopf
	Prozent	Prozent	ℳ
1870	—	—	103
1875	32,35	105,80	163,40
1880	27	2,75	143,80
1885	11,30	17,65	146
1890	22,60	36,45	165

In die Periode von 1870—75 fällt der Milliardenschwindel mit seiner sprunghaften Boden- und Häuserspekulation. Die Periode von 1880—85 zeigt den natürlichen Rückschlag, während die folgenden Jahre ein rapides Anwachsen des Miethertrages über die Zahl der neuentstandenen Wohnungen hinaus aufweisen.

Noch lehrreicher aber sind die Ziffern, welche in Heft II der Verhandlungen der gemischten Deputation betr. die Reform der

[1]) a. a. O. S. 52 ff.

städtischen Steuern in Berlin (von 1880—1888) angeführt sind.[1] Danach betrug die Miethssteigerung in Häusern, in welchen kein baulichen Veränderungen vorgenommen wurden, in der Zeit von 1868 bis 1877

in	Alt-Berlin	von	40,80	bis	50,24	Prozent
„	Alt-Cölln	„	45,15	„	54,81	„
„	Friedrichswerder	„	38,51	„	89,25	„
„	Dorotheenstadt	„	47,28	„	68,10	„
„	Friedrichstadt	„	61,19	„	64,47	„
„	Friedrich-Vorstadt	„	36,52	„	55,39	„
„	Schöneberger „	„	77,43	„	81,17	„
„	Tempelhofer „	„	78,22	„	106,74	„
„	Luisenstadt	„	65,50	„	79,—	„
„	Neu-Cölln	„	47,27	„	53,71	„
„	Stralauer Viertel	„	50,92	„	75,16	„
„	Königsviertel	„	54,90	„	62,88	„
„	Spandauer Viertel	„	46,85	„	63,33	„
„	Rosenth.-Vorstadt	„	—	„	58,98	„
„	Oranienburger-Vorstadt	„	63,43	„	75,61	„
„	Friedrich Wilhelmstadt	„	52,49	„	59,97	„
„	Moabit	„	62,22	„	71,86	„
„	Wedding	„	59,21	„	78,24	„

Im Minimum betrug also die Miethssteigerung 36,52 pCt., im Maximum 106,74 pCt.! Nach Adickes ist der Werth des bebauten Grund und Bodens um 363 pCt., der Gebäudewerth um 315 pCt. gestiegen. In Frankfurt a. M. wurde auf Grund der seit 1842 geführten Miethsteuerregister festgestellt, daß die Miethssteigerung von 1842—1894 bei 110 Probehäusern in einem Falle 581,3 pCt., in einem andern 507,6 pCt., in 4 Fällen zwischen 400 und 500 pCt., in 16 zwischen 300 und 400 pCt., in 18 zwischen 200 und 300 pCt., in 36 zwischen 100 und 200 pCt., in 22 zwischen 50—100 pCt. und in 12 Fällen unter 50 pCt. betragen hatte.

In welcher Weise die Grund- und Bodenpreise in die Höhe geschnellt wurden, zeigt u. A. auch die vom Leiter des statistischen Bureaus in München, Dr, Singer[2]), gebrachte Mittheilung über die Werthsteigerung des städtischen Grundbesitzes in München. Das in den Jahren 1870—73 erworbene Areal der Stadtlagerhäuser am

[1]) Mitgetheilt in einem Aufsatz von H. Freese „Wohnungsnoth und Absatzkrisis" in Conrad's Jahrbüchern 1893, und bei Adickes „Ueber die weitere Entwicklung des Gemeindesteuerwesens" in Schäffles Zeitschr. f. die ges. Staatswissensch. 1894.

[2]) Die Wohnungen der Minderbemittelten in München.

Südbahnhof kostete durchschnittlich Mk. 2,57 per Quadratmeter. 1896 wurde der Quadratmeter bereits auf 25 Mk. abgeschätzt. Das Areal des städtischen Schlacht- und Viehhofes, in den 70er Jahren erworben, kostete durchschnittlich Mk. 4,91 per Quadratmeter, 1896 wurde der Quadratmeter mit ca. 50 Mk. in Anschlag gebracht. Auf der Theresienwiese wurden 1880/81 von der Stadt 20 Pfg. für den Quadratfuß bezahlt, heute dürfte er einige Tausend Prozente im Werthe gestiegen sein. Denn für die ebenfalls 1881 erworbenen Gründe für den östlichen Friedhof wurden 10 Pfg. für den Quadratfuß bezahlt, während 1899 ein Verkauf benachbarten Terrains mit 8 Mk. abgeschlossen wurde.

Die Methode, die Landolt bei seinen spezialisirten Untersuchungen gelegentlich der Wohnungsenquete in Bern über die Grundrente der normal bewohnten Grundstücke angestellt hat, verdiente die ernsteste Beachtung und vor Allem eifrige Nachahmung. Landolt sagt: „So einfach die Theorie der Grundrente an sich scheint, so schwer ist es, eine zuverlässige Art der Berechnung zur Ausmittlung ihrer Größe in einem gegebenen Falle zu finden. Zu der von mir gewählten Berechnungsart nehme ich an, es sei jener Theil des Bruttoertrages eines Grundstückes Bodenrente, der nach Abzug des auf die Verzinsung und auf die Reproduktion, resp. Amortisation des in den Häusern aufgewendeten Kapitales, der Entschädigung für die persönliche Arbeit des Eigenthümers, sowie die Risikoprämie übrig bleibt. Ich schätze diesen Abzug auf 6 pCt., wovon 4 pCt. auf die Verzinsung und 2 pCt. auf die übrigen Posten fallen sollen. Wir hätten demnach vom Bruttoertrage eines Grundstückes, das zum Wohnungsbau dient, jährlich 6 pCt. . . . . abzuziehen. Der hienach übrig bleibende Theil des Bruttoertrages bildet dann die Grundrente."

Zur Ermittlung der effektiven Höhe der den jetzigen Grundbesitzern zufallenden Grundrente scheidet Landolt die „kapitalisirte Rente" aus, worunter er die landesübliche Verzinsung des vom Erbauer des Hauses bezahlten Bodenkaufpreises versteht; die reine Rente bildet dann der verbleibende Rest.

Zur Feststellung des Bauwerthe-Maximums der Häuser dient ihm deren Assekuranzwerth. Wenn auch dieser Maaßstab nicht einwandfrei erscheint, so giebt es doch keinen zuverlässigeren. Zudem hat Landolt den gestiegenen Assekuranzwerth von 1883—1896 durch Werthzuschläge ausgeglichen und so vergleichbare Zahlen erhalten. Auf Grund dieses Verfahrens ermittelte Landolt nun, daß der Assekuranzwerth der Gebäude, nach der sozialen Gruppirung ihrer Eigenthümer betrachtet, in der

oberen	sozialen	Schicht	54	Fr.	per Kubikmeter
mittleren	„	„	51	„	„ „
unteren	„	„	45	„	„ „

betrug. Die ärmeren Klassen, die in schlechteren Häusern wohnen, müssen aber durch ihre Miethen eine höhere „reine Rente" aufbringen, als die wohlhabenden Bewohner der in besserem Zustande befindlichen Gebäude. Denn bei den Wohnhäusern mit der Qualifikationsnote

„Gut"	macht	die	reine	Rente	48,6,	die kapitalisirte	51,4 pCt.
Befriedigend	„	„	„	„	58,1,	„ „	41,9 „
Schlecht	„	„	„	„	62,2,	„ „	37,4 „

der Grundrente aus.

Das gleiche Resultat lieferte die Untersuchung des Ertrages der Grundstücke resp. Häuser im Hinblick auf das investirte Gesammt-Kapital. Es weisen die Grundstücke mit der Qualifikationsnote

„Gut"	eine	Rendite	von	5,7	pCt.,	wovon	0,22	an reiner	Rendite
Befriedigend	„	„	„	6,9	„	„	1,45	„ „	„
Schlecht	„	„	„	7,6	„	„	2,32	„ „	„

Der Ertrag eines Wohnhauses ist daher um so größer, je vernachlässigter und schlechter ein Wohnhaus ist, fügt Landolt hinzu. Das Fazit seiner Untersuchungen ist, daß die Miether der Stadt Bern jährlich **1,660,776** Fr. Grundrente an die Klasse der Grund- und Hausbesitzer zu entrichten haben, wovon 680,788 Fr. kapitalisirte, d. h. die Verzinsung des ursprünglichen für den Bauplatz gezahlten Kapitales und **969,988** Fr. reine Rente, d. h. die Verzinsung für die unter der Herrschaft des letzten Besitzers zuletzt entstandene fiktive Werthsteigerung des Grund und Bodens darstellen. Die Miether opfern also dem Moloch Grundspekulation jährlich fast eine Million, sie unterliegen einer Ausbeutung als Konsumenten, die zehn-, nein hundertmal schlimmer ist, als irgend eine Steuer oder ein Zoll. Dabei steht die Grundspekulation in Bern noch lange nicht auf der Höhe der Zeit, und eine beträchtliche Zahl von Eigenwohnungen mildern das soziale Bild. Welche Summen müßten sich aber ergeben, wenn in Städten wie Berlin, Hamburg, München, Leipzig 2c. eine ähnliche Untersuchung vorgenommen würde? Die wucherische Ausbeutung der Miether durch eine planmäßige, rein fiktive Steigerung der städtischen Grundrente würde in so erschreckend großen Zahlen zum Ausdruck kommen, daß sich die Ausgewucherten dagegen empören würden. Das ist auch der Grund, weßhalb wir so wenig über diesen so wichtigen Zweig der in Deutschland zu vollkommenster Ausbildung gelangten kapitalistischen Prellerei erfahren.

Wir müssen uns damit begnügen, nur noch einige Thatsachen anzuführen. Im statistischen Jahresberichte der Stadt Karlsruhe für 1897 findet sich folgende Zusammenstellung der in den verschiedenen Vierteln bezahlten Bodenpreise per Quadratmeter: Oststadt: Mk. 5,78, Südstadt: 22,10, Stadtgartenviertel: 4,04, Südweststadt: 8,11, Mühlburg: 7,97, Neuer Hardtwaldstadttheil: 4,42, Alter: 36,70. Westlich der Friedrichstadt: 160,80, östlich: 35,42. Die großen Unterschiede erhalten zum Theil erst ihre rechte Beleuchtung, wenn man die Viertel auf die soziale Zugehörigkeit ihrer Bewohner ansieht. So wohnt in der Oststadt (Mk. 5,78) der „bessere" Bürgerstand, in der Südstadt (Mk. 23,10) Mittelstand und Arbeiter, im Stadtgartenviertel (Mk. 4,04) „bessere" Bürger in villenartigen Miethhäusern, in der Südweststadt (Mk. 8,11) Kleinbürger und Arbeiter, die anderen Stadttheile sind Villenviertel resp. Geschäftsstraßen. Mit Ausnahme der bevorzugten feinen Viertel werden daher die höchsten Preise dort bezahlt, wo die Massen quartirt werden, Arbeiter, Kleinbürger, Mittelstand. In Karlsruhe herrschen aber noch relativ günstige Verhältnisse; anders aber sieht es in Städten aus, die, wie Leipzig, eine zielbewußte Grundrentenpolitik mit naheliegender Privatspekulation derer, die zu den „Wissenden" gehören, treiben. In einer durchaus sachlich gehaltenen Schrift von Th. Kreuzkam[1]) heißt es darüber: „Immerhin mag erwähnt werden, daß die Selbstkosten für den Quadratmeter Bauland im Südwesten an bevorzugter Lage auf Mk. 100.— und mehr angegeben werden. Die Preise des Baugrundes für Villenbauten (!) betragen in dieser Gegend 45 Mk. per Quadratmeter, für offene Bauweise (Miethskaserne) 60—100 (!), für geschlossene (!) 45 bis 168 Mk. In den einverleibten Vororten wird der Quadratmeter in den Ostvorstädten durchschnittlich mit Mk. 36, an hervorragenden Lagen bis zu 100 Mk. bezahlt . . . . . In neuester Zeit hat die durch zwei Privatgesellschaften um die Wette betriebene Erweiterung des Straßenbahnnetzes jene Spekulation mächtig gefördert und es ist dabei die Konjunktur in einer Weise ausgebeutet worden, die auf die fernere bauliche Entwicklung der Stadt und auf das Baugewerbe kaum günstig zurückwirken kann." Das ist der vielgepriesene Segen der verbesserten Verkehrsverhältnisse! Solche Beispiele ließen sich ins Ungemessene vermehren. Sie können jedoch vom Leser durch Beobachtung der ihn umgebenden Verhältnisse beliebig ergänzt werden.

Bauordnung und städtische Grundrente.

Die bedeutenden Differenzen der Bodenpreise innerhalb eines Gemeinwesens, wie zwischen verschiedenen gleich großen Gemeinden,

[1]) Das Baugewerbe mit besonderer Rücksicht auf Leipzig.

legen die Frage nach dem Ursprunge dieser Erscheinung nahe. Wir sehen, daß überall der „ökonomische Ausgleich", der bei jeder anderen Waare stattfinden muß, bei der Waare Wohnung nicht stattgefunden hat und nicht stattfinden wird, so lange nicht die gesetzlichen Grundlagen, auf denen der Wohnungswucher basirt, geändert sind. Nicht um die Beseitigung der städtischen Grundrente, wie sie die Bodenreformer erstreben, handelt es sich, denn die Grundrente beseitigen heißt die kapitalistische Gesellschaft aufheben, sondern um die Verhinderung eines weiteren Anwachsens der Bodenpreise, resp. der „reinen Rente", die ihrem Wesen nach nichts ist als eine fiktive, von den Terraingesellschaften, Spekulanten und Bodenmonopolisten künstlich bewirkte Werthsteigerung. Daß diese nicht unbedingt aus dem Wesen der kapitalistischen Gesellschaft entspringt, zeigt schon ein Blick auf die Preise des städtischen Baugeländes in anderen kapitalistisch hoch entwickelten Ländern. Sie stehen durchweg niedriger als in Deutschland. Den schlagenden Beweis hiefür liefert Belgien. In Brüssel kostete der Quadratmeter Bauland in der mit Brüssel zusammenhängenden Vorstadt Schaerbeck, eines der dichtbevölkertsten Viertel im Jahre 1898, durchschnittlich 3—4 Fr. für den Quadratmeter; er sank meist unterhalb 3 Fr. bis 0,70 Fr. herab und betrug nur in zwei Fällen 14,30 Fr. In Etterbeck, einer anderen Vorstadt, zahlte ein Bauverein für 2918 Quadratmeter durchschnittlich 8,9 Fr., der höchste Preis war 26,3 Fr., der niedrigste 2,5 Fr. In Gent kostete der Quadratmeter Land für Arbeiterhäuser durchschnittlich 7—8 Fr., in Lüttich 7—9 Fr., in Verviers 5 Fr.

Warum sind die Bodenpreise und die städtische Grundrente in deutschen Städten zehn-, zwanzigfach und noch höher? Ist der deutsche Kapitalismus anders geartet als der belgische? Gewiß nicht. Aber er gestaltet seine Geschäfte überall so, wie es ihm die öffentlich-rechtlichen Zustände erlauben. Und in Deutschland haben sie ihm in Folge der durch die Bauordnungen, man möchte fast sagen vorgeschriebenen, Ausnutzmöglichkeit des Bodens erlaubt, die Grundrente in die Höhe zu treiben wie kaum irgendwo.[1]) Die Miethskaserne, das für Deutschland typische Wohnhaus mit seinen 5 und 6 Stockwerken, seinen Hinter- und Seitengebäuden, bestimmt die Höhe des Bodenpreises und der städtischen Grundrente und bildet die hauptsächliche Ursache der fiktiven Werthsteigerung städtischer Bauplätze. Wir sehen, daß daher überall, wo das Einfamilienhaus Sitte ist, wie

[1]) Die Bodenpreise für erste Geschäftslagen kommen hier nicht in Betracht; sie sind in allen Großstädten unverhältnißmäßig hoch und werden bezahlt, weil sie auf die Waarenkäufer abgewälzt werden.

in Belgien, England, den Ver. Staaten, die Grundpreise niedriger stehen. Ebenso sehen wir, daß unbebautes Gelände in Villenvierteln niedriger im Preise steht als solches in Vierteln, wo die Errichtung von Miethskasernen statthaft ist. Fortgeschrittene bürgerliche Wohnungspolitiker, wie Eberstadt, Brandts, v. Mangoldt u. A. betonen daher mit Recht, daß nicht die hohen Bodenpreise zur Errichtung von Miethskasernen Anlaß geben und die Miethen vertheuern, sondern umgekehrt die Miethskaserne die hohen Bodenpreise verursacht. Eberstadt konstruirt daher mit Recht aus der Totalgrundrente eine Kasernirungsrente indem er sagt: „Zu dem Bodenwerth, in welchem sich die verschiedene Lage und Verwendbarkeit der Grundstücke ausdrückt, tritt ein konstanter Preisfaktor, den die kasernenmäßige Parzellirung und Bauweise anticipirt und der völlig unabhängig ist von Allem, was sich als Grundrente oder Differentialrente konstruiren läßt." In der Kasernirungsrente, die nichts anderes ist, als die fiktive Wertherhöhung der „natürlichen" Preisbildnng städtischen Baulandes, erkennt er einen feststehenden Mehrwerth eines monopolistischen Bausystems. Von diesem Gesichtspunkte aus erscheinen die Bemühungen, durch Zunahme von neuem Baugelände regulirend auf den Bodenpreis einzuwirken, als eine Utopie, aber eine für die Konsumenten sehr kostspielige. Denn der Zutritt neuen Baulandes an der Peripherie steigert die städtische Grundrente der Innenbezirke und reizt die Spekulation zu weiter ausschauenden Operationen, solange eben die Ausnutzungsmöglichkeit des Baulandes vermittelst der Miethskaserne gestattet ist. Jede ernsthafte Wohnungspolitik muß daher von einer abgestuften Bauordnung ausgehen, mit der Tendenz, das Wohnungsbedürfniß nicht durch vertikale, sondern durch horizontale Ausnutzung des Bodens zu befriedigen.

Was durch eine auf Beschränkung der vertikalen Ausnützung des Bodens zielende Bauordnung erreicht werden kann, ist, auf unbebautem Außengelände die Kasernirungsrente zu eliminiren. Die Wohnkasernen, die einmal da sind, können nicht weggerissen werden, aber die Errichtung neuer kann verhindert werden. Die Spekulanten, die heute das an die Stadt grenzende Terrain monopolisirt haben, stellen ihre Preise auf Grund einer Ertragsberechnung eines nach den Bauordnungen bestimmten Massenwohnhauses. Je höher in die Luft gebaut werden kann, desto größer ist der absolute Ertrag und der relative, den Bodenpreis bestimmende Theil dieses Ertrages. In dem Augenblicke, wo durch baupolizeiliche Bestimmungen die Erbauung großer Kasernen auf unbebautem Gelände ausgeschlossen wird, kann es sich nicht mehr rentiren, zu den bisher bezahlten Preisen kleinere Häuser mit einer geringeren Anzahl Wohnungen zu errichten. Denn der Theil der städtischen

Grundrente, der Kasernirungsrente oder „reine Rente“ ist, wird bestimmt durch den Miethsertrag des Wohnhauses, nicht durch Angebot und Nachfrage oder durch die Bevölkerungszunahme.

Hiegegen wendet man gewöhnlich ein, daß in dem Maße, in dem weniger Wohnungsraum auf den Quadratmeter Bauland entfiele, der Wohnungsraum entsprechend theurer werden müßte. Bei gleichbleibenden Bodenpreisen allerdings. Aber wo wären die Bauunternehmer, die es wagen möchten, Bodenpreise, die auf dem Ertrage von Miethkasernen beruhen, anzulegen für Häuser mit dem zehnten Theil des Ertrages einer Miethkaserne? Nur schwindelhafte Unternehmer könnten das wagen und diese würden bald von der Pleite hinweggefegt werden.

Es bliebe noch die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, daß die Bodenspekulanten die Preise festhielten und ein konsequentes Aussperrungssystem ausübten, das vielleicht zu einem Mangel an Wohnungen und so zu einer weiteren Miethsteigerung führen könnte. Aber diese Taktik könnte nur kurze Zeit eingehalten werden. Denn da die Voraussetzung aller Bodenspekulation der Ausnützungsgrad des Bodens zu Wohnzwecken ist, fällt mit dem Wegfall dieser Voraussetzung auch die Existenz der Spekulation in sich selbst zusammen. Und schließlich würde dieses Ausharren, dieser Boykott der Spekulanten ein kostspieliges Experiment sein, bei dem man nicht nur die Zinsen, sondern auch das Kapital riskirt.

Ein weiterer Einwand gegen die oben skizzirte Wirkung der beschränkten Ausnutzung des Bodens besteht darin, daß die Vermehrung der Nachfrage von Bauland das an Bodenwerth wieder erzeugen müßte, was durch das Verbot der Miethkaserne hinweggenommen wurde. Ebenso käme der Quadratmeter Wohnraum in niedrigeren Häusern theurer zu stehen als in höheren. Diese Einwände wären richtig, wenn sich die Wohnungsreform, wie wir sie uns denken, nur *eines* Spezifikum, in diesem Falle der abgestuften Bauordnung, bedienen und im Uebrigen dem Laufe der Dinge ruhig zusehen würde. Das wäre dann allerdings ein gefundenes Fressen für die Bauspekulanten. Aber wir denken uns die Wohnungsreform als eine Reihe *gleichzeitig* vorzunehmender, nach einem Zielpunkte gerichteter Bestrebungen, als deren wichtigster das Verbot der Miethkaserne anzusehen ist. Dem zur Seite hätte ein weitgehendes *Enteignungsrecht*, eine *Bauplatzsteuer*, die *Besteuerung des Werthzuwachses* und schließlich *Häuserbau in eigener Regie* der Gemeinden zu treten. Die Gegner der weiträumigen Bebauungsweise, wie Dr. *Abele* in Stuttgart[1])

[1]) Weiträumiger Städtebau und Wohnungsfrage.

weisen denn auch triumphirend darauf hin, daß mit der Einschränkung des in die Luftbauens auf der einen Seite vertheuert wird, was auf der anderen verbilligt wurde. Diese Zweifler an dem Einfluß der Ausnutzung des Bodens auf die Grundrente ziehen ihre Argumente aus einer Voraussetzung, die gar nicht nothwendig ist, nämlich aus der weiträumigen Bebauung. Nun schließt aber die Beseitigung der Miethskaserne nicht eine geräumige (offene) Bauweise in sich, sondern gestattet sehr wohl eine, besonders bei billigen Wohnungen angebrachte engräumige (geschlossene) Bebauungsweise. In welcher Weise das Wohnungsbedürfniß zu befriedigen ist, wird übrigens wesentlich davon abhängen, wie weit die Bodenspekulation in einer Stadt schon entwickelt ist, wie groß der städtische Grundbesitz ist und welche Folgen die gleichzeitig bewirkten Wohnungsreformen zeitigen.

III.

Ein sozialdemokratisches Wohnungsprogramm.

Um ein planmäßiges Vorgehen in der Wohnungsfrage vorzubereiten ist es nothwendig, ein Programm aufzustellen und zu diskutiren, das, ohne unsere Endziele zu verleugnen, praktisch durchführbar ist. Ein solches Wohnungsprogramm unserer Partei haben wir bisher außer in München noch nicht gefunden. Auch der Theil des am 24. März ds. Js. von der sozialdemokratischen Gemeindevertreter-Konferenz in Kappel bei Chemnitz angenommenen Gemeindewahlprogrammes, der die Wohnungsfrage betrifft, streift diese nur. Es heißt darüber in Punkt 9 jenes Programmes:

„Gemeinnützige Wohnungspolitik. Aufstellung solcher Bebauungspläne und Ortsbaustatuten, die eine übermäßige Ausnützung des Bodens und eine Herstellung ungesunder Wohnungen ausschließen. Verhinderung der Bauspekulation und des Wohnungswuchers durch Erwerbung des innerhalb der vorhandenen oder projektirten Bebauungspläne liegenden Areals. Vorkehrungen, die den Wucher bei Verwerthung von Gemeindeland ausschließen."

Diese allgemein gehaltenen Forderungen können auch von Gegnern einer ernsthaften Wohnungsreform angenommen werden. Gemeinnützige Wohnungspolitik treiben alle, auch die Terraingesellschaften. Unerklärt bleibt auch, wie die Bauspekulation und

die hohen Bodenpreise durch Ankauf des vorhandenen, innerhalb der Bebauungspläne liegenden, also sehr theueren Areals verhindert werden sollen. Auf theuerem Grund kann man doch keine Häuser mit billigen Wohnungen errichten?

Solchen dehnbaren und unbestimmten Forderungen gegenüber erscheint das Wohnungsprogramm der Münchener Sozialdemokratie als das spezialisirteste und am bestimmtesten formulirte. Trotzdem es den Fehler so vieler sozialdemokratischen Gemeindeprogramme besitzt, Forderungen, die nur der Staat erfüllen kann, mit denen, die an die Gemeinde zu richten sind, durcheinander zu werfen, trotzdem es auch einer Ergänzung hinsichtlich der Besteuerung des zu Spekulationszwecken festgehaltenen Baulandes, sowie der Zuwachsrente bedarf, halten wir es doch für angezeigt, an der Hand dieses Programmes (vergl. Anlage), positive Vorschläge zu unterbreiten.

Dem Einwande, daß solche Vorschläge an dem Widerstande der Klassenvertretungen scheitern, möge hier gleich begegnet werden. Dieser Einwand ist schon deshalb hinfällig, weil alle unsere Forderungen das gleiche Schicksal trifft und wir daher zu fruchtloser Abstinenz verurtheilt wären, wenn wir uns danach jemals richten wollten. Der Widerstand gegen unsere vernünftigen, ausführbaren und sozialpolitisch wichtigen Forderungen ist aber auf der anderen Seite einer der Gründe unseres wachsenden Einflusses. Um so schlimmer für die Klassenvertreter in den Rathhäusern, wenn sie ihre soziale Schädlichkeit und ihr Parasitenthum durch hartnäckigen Widerstand gegen unsere Forderungen aller Welt offenbaren!

Betrachten wir uns nun die einzelnen Punkte unseres Programmes.

Wohnungsenquete und Wohnungsinspektion.

Um die Wohnungszustände kennen zu lernen, muß man sie untersuchen. Diese hausbackene Wahrheit wird leider von den meisten deutschen Stadtverwaltungen nicht befolgt. Die Hausbesitzerinteressen beherrschen die Gemeindepolitik und Hausbesitzer haben kein Interesse an einer gründlichen Untersuchung der Mißstände, die die Quellen ihres Wohlstandes sind. Die beschämende Thatsache, daß noch keine deutsche Großstadt eine so gründliche und brauchbare Wohnungsenquete vorgenommen hat, wie es z. B. Bern und Basel thaten, ist schließlich zurückzuführen auf die Verkümmerung des Gemeindewahlrechtes. So lange man, wie in Preußen, ein plutokratisches Gemeindewahlunrecht gelten läßt, oder, wie in Bayern, eine prohibitive Bürgerrechtsgebühr erhebt, so lange wird auch die Gemeindepolitik von den enggeistigen Gesichtspunkten egoistischer Viertelspolitiker beeinflußt bleiben. In München hat das Gemeindekollegium

sogar eine von der Regierung angeordnete und vom Magistrat beschlossene Wohnungsenquete mit der Begründung abgelehnt, daß ein Bedürfniß dazu nicht vorhanden wäre.

Die Mittelstädte, wie z. B. Mannheim, Karlsruhe, Göttingen, Heidelberg u. A. haben zwar in Hinsicht der Ermittelung der Wohnungszustände mehr geleistet als die Großstädte, weil es für sie leichter war, allein ein befriedigendes Resultat liefern auch diese Enqueten nicht.

Die dringendste und wichtigste Aufgabe der sozialdemokratischen Mitglieder der städtischen Verwaltungskörper muß darin bestehen, eine brauchbare, offizielle Wohnungsuntersuchung zu veranlassen. Ohne auf technisch-statistische Einzelheiten einzugehen, mögen hier nur folgende leitende Gesichtspunkte erwähnt sein:

Um ein klares Bild der Wohnungszustände einer Stadt zu erhalten, genügt es nicht, die Zahl der Wohnungen, nach Wohnräumen und Lage klassifizirt und die Zahl ihrer Bewohner aufzunehmen, die Miethpreise pro Wohnung und Zimmer und Inwohner festzustellen, sondern es müssen Raum- und Luftinhalt der Wohnungen ermittelt werden. Um die Wohnungszustände der verschiedenen Klassen festzustellen, muß der soziale Beruf mit dem Wohnungszustand verglichen werden. Die Untersuchung müßte vor Allem getrennt als Haus- und Wohnungsenquete vorgenommen werden. Küchen dürften nicht als Wohnräume gezählt (ein verbreiteter statistischer Unfug zwecks Schönfärberei) Schlaf-, Wohn- und Kochzimmer-, Abort- und Wasserverhältnisse sowie Treppenzustand müssen für sich behandelt werden. Ueberhaupt liegt eine weitgehende Spezialisirung im Interesse der Vergleichbarkeit aller mit der Wohnungsfrage im Zusammenhang stehenden sozialen Erscheinungen. Deshalb müssen auch die Abmiether (Chambregarnisten, Schlafburschen) einer eingehenderen Betrachtung in Bezug auf Miethzins, Wohnraum und sozialen Beruf unterzogen werden, als dies bisher der Fall war. Denn ein wesentlicher Theil der Wohnungsnoth spiegelt sich in der Abhängigkeit des eigentlichen Wohnungsmiethers von seinen Abmiethern wieder.

Eine gänzlich vernachlässigte Sache wichtigster Art ist aber die Ermittelung der städtischen Grundrente. Wohnungszustände ohne Feststellung der städtischen Grundrente ermittelt, heißt epidemische Erkrankungen feststellen, ohne deren Ursachen zu ergründen. Wie der Boden das Fundament des Hauses ist, so bildet die städtische Grundrente das Fundament des Miethpreises der Wohnung und aller daraus folgenden sozialen Mißstände. Wo es irgend möglich ist, sollten daher Vergleiche zwischen den Preisen von Grund und Boden zur Zeit der Aufnahme und früheren Zeiten vorgenommen

werden. Aber selbst wo dies nicht durchzusetzen oder möglich ist, würde durch eine Untersuchung der städtischen Grundrente wenigstens die Basis zu späteren Vergleichen gegeben werden. Ausreichendes Material zu solchen Vergleichen liegt schon in den Einkaufs- und Verkaufspreisen städtischen Grundbesitzes vor; leider hütet man sich aber, dieses Material zu verarbeiten, um die Riesengewinne der grundbesitzenden Klasse nicht öffentlich zu verkünden. Um so mehr Ursache haben die sozialdemokratischen Mitglieder gemeindlicher Verwaltungskörper, in dieses Dunkel hinein zu leuchten.

Daß es nicht leicht sein wird, eine gründliche Enquete nach obigen Gesichtspunkten durchzusetzen, zumal in den Großstädten die Schwierigkeit der Verarbeitung eines so spezialisirten Materiales vorgeführt werden wird, so wird es vielleicht gut sein, in Städten wie Berlin, Hamburg, München 2c. einige typische Quartiere auszuwählen. Bei dieser Auswahl muß natürlich mit größter Vorsicht verfahren werden, um die bei den statistischen Bureaus einiger Städte beliebte „Schönfärberei" zu hintertreiben. Eine derartig räumlich beschränkte, aber sachlich spezialisirte Wohnungsenquete ist viel wichtiger, als eine sich über die Stadt nach dem hergebrachten Schema erstreckende. Der Werth einer Wohnungsenquete liegt nicht in den großen Zahlen, nicht in der Zusammenstellung der äußerlichen Momente der Wohnungszustände, sondern in der Ermittelung von deren Zusammenhang mit den sozialen und wirthschaftlichen Zuständen. Ebenso wie Durchschnittszahlen für die ganze Stadt wenig oder oft nichts besagen, ebenso wenig Werth hat die Zusammenstellung der Miethpreise, der leerstehenden Wohnungen, der Zimmerzahl und des Raum- und Luftinhaltes der Wohnungen, wenn diese Thatsachen nicht mit der Bezugsdauer, mit der Abvermiethung und vor Allem mit der beruflichen Stellung der Inwohner in Bezug gebracht werden. Am besten wäre es freilich, wenn neben der allgemeinen die ganze Stadt umfassenden eine sich auf typische Quartiere beschränkende spezialisirte Untersuchung angestellt würde.

Im Allgemeinen trifft heute noch zu, was Ad. Braun[1]) bereits 1893 über die bisherige Wohnungsstatistik und ihre Mängel sagte: „Wenn man auch mit Recht behaupten kann, daß die Wohnungsstatistik das am meisten bearbeitete Gebiet der speziellen Sozialstatistik ist, so können doch demjenigen, der nicht blos oberflächlich die Lebensverhältnisse der Arbeiterklasse studiren will, die bisher gewonnenen Resultate nicht genügen. Und das ist auch wohl begreiflich. Die Wohnungserhebungen waren bis jetzt nur oberflächliche Untersuchungen . . . . . Man erhob die Lage und Zimmerzahl der Wohnungen, das Besitz-

[1]) a. a. O. S. 42 ff.

verhältniß derselben, die Zahl der Bewohner, die Zusammensetzung der Haushaltungen, dann Häufigkeit des Wohnungswechsels, die Höhe der Miethen u. dergl.

Büchers „Wohnungsenquete der Stadt Basel vom 1. bis 19. Februar 1889" hat indessen eine Grundlage geschaffen, auf der, wie Landolt's Wohnungsuntersuchung in Bern bezeugt, bei ernstlichem Willen weiter gebaut werden kann. Die ungünstigen Erfahrungen, welche die sozialdemokratischen Gemeindevertreter mit diesbezüglichen Anträgen bisher gemacht haben, und die ja in Berlin die Privatenquete der Arbeiter-Sanitätskommission veranlaßten, dürfen von einem weiteren energischen Vorgehen nicht abschrecken. Die Sachlage ist ja auch heute insofern günstiger, als gerade in der Wohnungsfrage eine Anzahl bürgerlicher Sozialpolitiker Anschauungen vertritt, denen wir uns anschließen dürfen.

Die Forderung einer gründlichen, zunächst allgemeinen, und wenn dies nicht zu erreichen, partiellen städtischen Wohnungsenquete auf der Grundlage der Arbeiten von Bücher und Landolt ist der erste Schritt auf dem Boden kommunaler Wohnungspolitik.

* * *

Damit soll eine Wohnungsenquete in größerem Umfange, seitens eines Einzelstaates vorgenommen, nicht als überflüssig angesehen werden. Württemberg ist der erste deutsche Staat — die Hansastädte ausgenommen — der versucht hat, zu der Wohnungsfrage vergleichende Städtebilder zu liefern. Die staatliche Enquete beschränkte sich auf die Städte Stuttgart, Ulm, Heilbronn, Cannstatt und Eßlingen und wurde in Verbindung mit der Volkszählung vom 2. Dezember 1895 vorgenommen. Trotzdem auch diese Untersuchung nur die Oberfläche der Wohnungszustände in ihren Bereich zog, und alle sozialen Momente außer Betracht ließ, lieferte sie doch eine Fülle lehrreichen Materiales.[1]) Wir weisen besonders auf den Umfang des Schlafgängerwesens in Stuttgart hin, sowie auf die für alle untersuchten Städte festgestellte Thatsache, daß auf die kleinsten Wohnungen die größte Anzahl Schlafgänger trifft.

Die im Dezember ds. Js. vorzunehmende Volkszählung dürfte den sozialdemokratischen Landtagsabgeordneten und Gemeinde-Vertretern Anlaß geben, rechtzeitig zu beantragen, daß mit der Volkszählung eine Wohnungsuntersuchung verknüpft werde. Je umfassender und gründlicher sie vorgenommen wird, desto zuverlässiger wird die Grundlage für alle gesetzgeberischen Thaten auf diesem Gebiete sein.

[1]) Vergl. den Aufsatz von H. Losch im Württ. Jahrbuch f. Statistik ꝛc. 1898, II, sowie ein Artikel von E. Hugo i. d. Neue Zeit, Nr. 30 1899/1900.

Errichtung eines städtischen Wohnungsamtes behufs regelmäßiger Wohnungsinspektion, zur Begutachtung gemeindlicher Maßnahmen, Unterstützung der Bauthätigkeit, der Preisbewegung des Baulandes und Wohnungsmarktes, sowie Organisation der Wohnungsvermiethung.

Die Wohnungsinspektion in Deutschland gleicht einem buntscheckigen Mosaikbilde. Bald wird sie von Kommissionen, wie in Straßburg, Hamburg und Lübeck, ausgeübt, bald konstituirt man, wie in Worms, Armenärzte zu einem Zerrbilde der englischen Gesundheitsräthe. Dann ist es wieder ein Landesgesetz, wie in Hessen, das den Polizeibehörden freistellt, die Wohnungsinspektion auszuüben oder zu unterlassen, oder eine höhere Verwaltungsstelle, wie in Düsseldorf, treibt Wohnungspolitik auf eigene Faust vermittelst des Erlasses von Polizeiverordnungen; wieder andere Städte, wie Essen, vertrauen die Wohnungsinspektion einem Inspektor an. Im allgemeinen baut sie sich auf dem in Deutschland gangbaren System polizeilicher Omnipotenz und Allwissens aus. Die Polizei kann in Deutschland Alles und versteht Alles. Daher betrachten unsere maßgebenden Kreise die Wohnungsfrage als eine dem Gebiet der Wohlfahrtspolizei unterstehende Sache. Aber wie die Gewerbeaufsicht besonderen sachverständigen Fachleuten unterstellt ist, so muß auch die Wohnungsaufsicht und was mit ihr zusammenhängt, besonderen Fachorganen übertragen werden. Die Polizei kann befehlen, verbieten, bestrafen, aber sie kann weder Thatsachen erklären, noch Vorschläge unterbreiten, geschweige denn Abhilfe schaffen. Ihre Thätigkeit ist vorwiegend negativ. So lange die Polizei die Wohnungsnoth bekämpfen soll, kann irgend etwas Ersprießliches dagegen nicht geschehen.

Jeder ernstliche Reformversuch des Wohnungswesens muß darauf hinzielen, die als nothwendig erkannten Maßnahmen organisch zusammenzufassen, das heißt, sie nicht in die Hände verschiedener Behörden zu geben. Deßhalb ist es sehr wichtig, die Wohnungsinspektion nicht den Polizeibehörden, nicht besonderen Kommissionen oder Personen, sondern einem ad hoc geschaffenen Wohnungsamte, dessen Kompetenz sich weiter erstreckt, dessen Thätigkeit umfassender ist, zu übergeben. Mit Recht wird daher in dem Gemeindewahlprogramm der Münchener Sozialdemokratie nicht eine Wohnungsinspektion für sich gefordert, sondern ein Wohnungsamt, zu dessen Funktionen unter Anderem auch die Inspektion gehört. Die Gemeinden, die mehr als jede andere Körperschaft in praktischer

Wohnungsfürsorge leisten können, müssen sich von der wohlfahrtspolizeilichen Wohnungsfürsorge losmachen, selbstthätig eingreifen und sie können dies um so eher, als der Polizei auf bautechnischem und feuerpolizeilichen Gebiete eine genügende Arbeitsthätigkeit reservirt bleibt.

Die Errichtung von Wohnungsämtern liegt zweifelsohne in der Kompetenz der Gemeindeverwaltungen und wir bedürfen in Deutschland nicht jener Reihe von gesetzgeberischen Maßnahmen, wie in England[1]) wo der gemeindlichen Wohnungsfürsorge erst durch Parlamentsbeschlüsse die Wege geebnet werden mußten. Allein Thatsache ist, daß die deutschen Gemeindevertretungen nicht leicht das thun, was sie thun müßten, wenn sie nicht Klassenvertretungen wären. Nur der Noth gehorchend, nicht dem eigenen Triebe, werden sie an die Errichtung von Wohnungsämtern gehen. Wo immer daher die Wohnungsfrage zur Behandlung steht, sei es im Reichstage oder in Landtagen, mögen unsere Vertreter darauf dringen, die Schaffung von obligatorischen städtischen Wohnungsämtern durchzusetzen. Die Errichtung von Wohnungsämtern muß dem Belieben der Stadtverwaltungen entzogen, sie muß gesetzlich diktirt werden. Denn mit der bisherigen Praxis der gelegentlichen Beschäftigung mit der Wohnungsfrage, wie es jetzt in den Rathhäusern geschieht, ist es nicht mehr gethan. Die Wohnungsinspektion, die Begutachtung gemeindlicher Maßnahmen, die Untersuchung der Bauthätigkeit, der Preisbewegung des Baulandes und Wohnungsmarktes, sowie die Organisation der Wohnungsvermittlung — alle diese einem Ziele zustrebenden, nothwendigen Arbeiten erfordern eine dauernde fachmännische Leistung, wie sie eben nur eine Spezialbehörde bieten kann.

Um die Rückständigkeit deutscher Stadtverwaltungen — auch ein Hauptgrund unseres Wohnungselends — hinsichtlich der Wohnungsämter zu begreifen, genügt es auf englische, schwedische, französische und belgische Einrichtungen hinzuweisen. In England giebt es zwar keine eigentlichen Wohnungsämter, aber deren Funktionen liegen den local Boards of health ob. In Schweden bestehen seit 1874 besondere Gesundheitsämter mit ähnlichen Aufgaben wie in England und in Frankreich kann (!) nach dem loi des logements insalubres vom Jahre 1850 auf Beschluß der Munizipalität eine besondere Wohnungskommission eingesetzt werden. Ebenso sind in Belgien seit 1890 besondere comités de patronage für jeden Verwaltungsbezirk geschaffen. In Deutschland dagegen giebt es nur

[1]) Ueber englische Verhältnisse vergl. E. Hugo: Städteverwaltung und Munizipal-Sozialismus in England, ferner von demselben Verfasser ein Artikel in der „Neuen Zeit", Jahrg. 1898/99, II. Bd. Ebenda Jahrgang 1899/1900 Bd. I ein Aufsatz von Bernstein: Neue Vorschläge ꝛc.

eine Stadt, die sich mit der Schaffung eines Wohnungsamtes ernstlich befaßt hat, nämlich Stuttgart.

Bereits Ende 1898 hat der Vorstand des statistischen Amtes in Stuttgart, Dr Rettich, auf Veranlassung des inzwischen verstorbenen Oberbürgermeisters dem Gemeinderathe einen Entwurf der Funktionen eines Wohnungsamtes vorgelegt, der folgende Gesichtspunkte aufstellt:

1. Statistische Beobachtung aller Vorgänge auf dem Gebiete des Wohnungswesens und des Wohnungsmarktes.
2. Wohnungsnachweis, darauf gestützt, daß die Hausbesitzer durch Ortsstatut verpflichtet werden sollen, jede vermiethbare Wohnung unter Beschreibung derselben und Angabe des Preises anzumelden und nach erfolgter Vermiethung unter Angabe der neu einziehenden Personen wieder abzumelden.
3. Wohnungsinspektion, insbesondere der überfüllten Wohnungen.
4. Das Wohnungsamt soll vor dem Erlaß von Ortsbaustatuten, bei Stadterweiterungen und über Anträge auf Erbauung von Miethwohnungen durch die Stadt gutachtlich gehört werden.
5. Das Wohnungsamt soll als unentgeltliche Auskunftstelle für alle Fragen des Miethrechtes fungiren; ferner wird dem Gemeinderathe anheimgegeben, zu erwägen, ob es nicht nützlich wäre, dem Wohnungsamte auch eine schiedsrichterliche Funktion zuzuerkennen.

Die Beschlußfassung über diesen fast wörtlich unserem Programme entsprechenden Entwurf ist durch den Tod des Oberbürgermeisters Rümelin verzögert worden. Es besteht jedoch kein Zweifel, daß der Gemeinderath den Entwurf, wenigstens in seinen wesentlichen Theilen, annehmen, und das Stuttgarter Wohnungsamt am 1. Januar 1901 seine Thätigkeit beginnen wird.

Abgestufte städtische Bauordnungen.

Das Baupolizeirecht ist ein Theil des öffentlichen Rechtes. Als solches bezweckt es die der allgemeinen Wohlfahrt durch das Privateigenthum an Grund und Boden und Häusern drohenden Gefahren zu verhindern und zu beseitigen. Ihrem Wesen nach läuft jede Baupolizeiordnung auf eine Beschränkung des freien Verfügungsrechtes über Privateigenthum hinaus. Wie andere Theile des öffentlichen Rechtes, sollte daher jede Bauordnung der Regelung durch die Landesgesetzgebung unterliegen, d. h. es sollten für die großen Verwaltungsbezirke — etwas anderes sind ja die Einzelstaaten nicht — allgemeine landesgesetzliche Normen aufgestellt und die Freiheit orts-

statutarischer Durchbrechungen beschränkt werden. Dem widerspricht aber der größte Theil unserer Partikularrechte. So offenbart sich in Preußen das Baupolizeirecht in einer Anzahl von Polizeiverordnungen. Größere Städte haben autonome Bauvorschriften erlassen, während für kleinere und das platte Land die Bezirksverwaltungen dieses Amt übernehmen. Aber selbst da, wo auf Grund des Polizeistrafgesetzbuches, wie in Bayern und Baden, oder durch besondere Gesetze, wie in Württemberg und Hessen, die Materie einheitlich geregelt ist, fehlt diesem Theile des Rechtes der soziale Inhalt. Die Bauordnungen, wie sie jetzt bestehen, beschränken sich auf die Abwehr äußerlicher Gefahren für Leben und Gesundheit der Allgemeinheit und auf verkehrs-, feuer- nnd privatrechtlichen Präventivmaßregeln. Der „Verein für öffentliche Gesundheitspflege“ strebt schon seit Jahrzehnten danach, die anerkannten Forderungen der Gesundheitspflege dem Baupolizeirecht einzuverleiben. Auf der Versammlung in Straßburg i. E. (1889) wurde sogar ein vollständiger Gesetzentwurf durchberathen, der minimale Forderungen hinsichtlich der Höhe der Gebäude, der Ausnutzung des Terrains, des Raumgehaltes der Wohnräume u. dergl. m. verlangt, Forderungen, die auch zum Theil in ortsstatutarische und landesgesetzliche Bauordnungen, (Sachsen, Hessen) übergegangen sind. Der Grundfehler aller Bauordnungen aber besteht darin, daß sie den sozialen Verhältnissen und Verschiebungen nicht angepaßt sind. Sie stammen aus einer Zeit, in der es der Polizei genügte, den Nachbar vor dem Umfallen eines Neubaues oder leichtfertig erzeugter Feuersgefahr zu schützen, aber sie sind unzureichend in der Zeit der großstädtischen Entwicklung mit ihren proletarischen Massenquartieren, den Wuchermiethpreisen, der Zusammenpferchung der Armen. „Das Baupolizeirecht“, sagt Loenning[1]), „muß ein Theil der sozialen Gesetzgebung werden. Es hat die Aufgabe, nicht blos die berechtigten Interessen der wohlhabenden Klassen zu schützen, sondern auch der großen Masse der Bevölkerung einen Schutz gegen die Ausbeutung der Nothlage zu gewähren, in welcher sie sich in der Wahl ihrer Wohnungen befindet. Das öffentliche Recht muß auch hier dem kapitalistischen Interesse der Hausbesitzer und Grundeigenthümer eine Schranke ziehen.“

Ein vielversprechender Anfang nach dieser Richtung hin schien der Entwurf einer Bauordnung der sächsischen Regierung vom 30. Sept. 1896 zu sein. Dort wurde als wesentlichster Grund der Wohnungsmißstände „die vielfach übliche ungemessen stark bauliche

[1]) Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 2. Aufl. Band II, Artikel Baupolizei.

Ausnützung des Grund und Bodens“ anerkannt, der Grundsatz abgestufter Bauordnung angenommen (Zonensystem) und der Miethkaserne energisch der Krieg erklärt. In der Einleitung zu der Verordnung befindet sich sogar der schöne Satz: „wenn auch hier (in den bebauten Ortstheilen) mit thunlichster Schonung berechtigter Interessen vorgegangen werden muß, so darf doch nicht außer Acht gelassen werden, daß das öffentliche Wohl höher steht, als das Privatinteresse und daß die Beseitigung gewisser Mängel nur durchführbar ist, wenn dem Einzelnen gewisse Opfer zum Besten der Allgemeinheit auferlegt werden.“

So reife sozialpolitische Einsicht von einer Regierung verkündet, die an der Spitze der politischen und wirthschaftlichen Reaktion steht, die das Selbstbestimmungsrecht der Arbeiterklasse mit Füßen tritt, mußte schon damals das Mißtrauen aller ehrlichen Sozialpolitiker erwecken. Und dieses Mißtrauen ist durch die wirkliche Verordnung vom Jahre 1898, wie durch das „Königl. Dekret Nr. 3, betreffend den Entwurf eines allgemeinen Baugesetzes für das Königreich Sachsen“ zum großen Theil bestätigt worden. Der Adressensturm der Haus- und Grundbesitzer hat die sozialpolitischen Seitensprünge der sächsischen Regierung rasch genug wieder in den Normalschritt zielbewußter Klassenpolitik verwandelt. Die „Musterverordnung“ steht auf dem Papier und die Landesbauordnung, die doch vor Allem geeignet wäre, sozialpolitische Bestimmungen festzulegen, bedeutet zwar im technisch-baupolizeilichen Sinne einen kleinen Fortschritt, bewegt sich im sozialen Sinne aber auf der bekannten Mittellinie ordnungspolitischer „Staatsmänner“. Die Bekämpfung der Miethkaserne beschränkt sich auf die Gestattung von 3, höchstens 4 Geschossen in ländlichen Orten und ausnahmsweise 5 Geschossen (incl. Erdgeschoß und Dach, wenn beide Wohnzwecken dienen) in den Innenbezirken größerer Städte. Alle wesentlichen, sozialpolitisch wichtigen Grundsätze sind den statutarischen Bestimmungen der Orte überlassen. Bei der Zusammensetzung der Stadtverwaltungen haben also Hausbesitzer darüber zu bestimmen, inwieweit sie sich „Opfer im Interesse der Allgemeinheit“ auferlegen wollen. Unter den mancherlei Widersprüchen zwischen der Begründung und der Ausführung der sächsischen Reform der Bauordnung mag der Satz dienen: „Aber es muß überhaupt zweifelhaft erscheinen, ob die Vermehrung von Wohnungen, welche nur den Vorzug haben billig zu sein, das erwünschte Ziel einer zweckmäßigen Wohnungspolitik sein kann.“ Die Aufgabe baupolizeilicher Verfügungen sei vielmehr, den Miethpreis in den größeren Städten auf einer „angemessenen Höhe“ zu halten.

Für die Beurtheilung des sozialen Werthes der Bauordnungen anderer deutscher Staaten genügen trotzdem die sächsischen Maßnahmen,

um Sachsen in dieser Sache an die Spitze aller anderen Einzelstaaten zu stellen. Die bayerische Regierung hat zwar durch eine Verfügung den Magistrat in München zur Ausarbeitung einer Zonenbauordnung aufgefordert, aber damit ist noch lange nicht gesagt, daß diese Aufforderung in absehbarer Zeit zur That wird.

Die Bedeutung einer unterschiedlichen Bauordnung für große Städte ergiebt sich schon aus dem, was über die städtische Grundrente gesagt wurde. Die schablonenhafte Behandlung einer ganzen Stadt hat dazu geführt, daß überall die gleichen Mißstände vorhanden sind. Stadterweiterungen, Heranziehung neuen Baulandes liefern den Spekulanten nur neue Objekte zu Riesengewinnen, so lange sie das System der innerstädtischen Bodenausnützung auf die Außenbezirke übertragen können. Da eine schablonenhafte Beschränkung dieser Ausnutzung nicht möglich ist, so muß zum Wenigsten die Miethkaserne in den Außenbezirken verhindert werden. Deshalb muß eine abgestufte Bauordnung mit 3 oder 4 Zonen — innere (äußere) Geschäftsstraßen, Verkehr- und Wohnstraßen — gesetzlich für alle großen Städte vorgeschrieben werden. Nicht dem Belieben der Rathhausspekulanten darf die Einführung einer abgestuften Bauordnung überlassen werden, sondern die Landesgesetzgebung hat in einer Landesbauordnung die unterschiedliche baupolizeiliche Behandlung vorzuschreiben.[1]) Einige deutsche Städte, wie Altona, Frankfurt a. M., Halle, Wiesbaden u. A. haben freiwillig abgestufte Bauordnungen eingeführt. Aber solche freiwillige Opfer des in den Stadtvertretungen maßgebenden Grundbesitzerthums reichen nicht aus zu einer gründlichen Bekämpfung der Miethkaserne. Eine landesgesetzlich vorgeschriebene abgestufte Bauordnung, die z. B. für Wohnstraßen Häuser mit höchstens 3 Geschossen gestattet, Hinterwohnhäuser verbietet, die Bebauungsfläche auf die Hälfte des Grundstücks normirt, bedeutet einen so starken Eingriff in die heiligen Rechte des Privateigenthumes (hier des seit Jahren auf die Bevölkerungszunahme wartenden Bodenwuchers), daß nur die Staatsgewalt die indirekte Expropriation eines sozialen Parasitenthums vornehmen kann.

Aufgabe unserer Vertreter in den Einzelparlamenten muß es daher sein, im formellen Anschluß an die sächsische Landesbauordnung eine landesgesetzliche Regelung dieser Materie herbeizuführen. Mit

[1]) Das passive Verhalten der sozialdemokratischen Vertreter im sächsischen Landtag bei der Berathung der Landesbauordnung sowie bei dem Adressensturm der Hausagrarier gegen die örtliche Musterbauordnung ist zu bedauern. In dieser Sache war es thatsächlich der sächsischen Regierung gelungen den Anschein zu erwecken, als sei das größere sozialpolitische Verständniß auf ihrer Seite.

Verordnungen auf Grund des Polizeistrafgesetzes, wie es in Bayern geschehen soll, kann keine ernsthafte Wohnungsreform begonnen werden. Sie bedingt organische Maßnahmen verschiedener Art und neue Organe zu deren Durchführung. Auch bleibt der Maßstab ihres Werthes immer abhängig von dem Ernste, mit dem die Weiterentwicklung der fiktiven und wucherischen städtischen Bodenrente bekämpft wird. Dieser Kampf kann nur noch auf unbebautem Gelände stattfinden. Eine Waffe in diesem Kampfe sind die sich auf die Bebauung dieses Geländes beziehenden Vorschriften einer abgestuften Bauordnung. Daß diese Waffe scharf und nicht stumpf sei, dafür zu wirken ist Pflicht der Sozialdemokratie.

Als logische Folgerung dieser Ausführungen und weiteres Glied in der Kette wohnungsreformerischer gesetzlicher Maßnahmen schließt sich hier an die

Erweiterung des städtischen Enteignungsrechtes (Umlegung und Zonenenteignung).

Das staatliche Enteignungsrecht bildet die weitgehendste Einschränkung des dem römischen Recht entstammenden Eigenthumbegriffes. Grünhut[1]) definirt es als „die zwangsweise Entziehung des individuellen Eigenthumsrechtes und die Uebertragung desselben in das öffentliche Gut, resp. die zwangsweise Konstruirung eines dinglichen Rechtes an einer fremden Sache für das öffentliche Gut im allgemeinen Interesse gegen Entschädigung zu verfügen." Das Enteignungsverfahren wird überall da als berechtigt anzusehen sein, wo das Privatinteresse der Durchsetzung des Gemeininteresses hinderlich im Wege steht. Wo wäre dies mehr der Fall, als bei der Blokade der Grundspekulanten gegen die Bewohner der großen Städte? Schon im preußischen und bayerischen Landrecht, wie in anderen Partikularrechten, ist jener Grundsatz ausgesprochen. Hinsichtlich des Enteignungsverfahrens zum Zwecke des rationellen Städtebaues finden sich jedoch gesetzgeberische Maßnahmen nur in dem hessischen Gesetze vom 15. Juli 1895 betreffend Erweiterung der Stadt Mainz, sowie in den Artikeln 13, 59, 69 der Bauverordnung vom 30. April 1891, ferner in Hamburg (§ 9 des Ges. v. 30. Dez. 1892) und Baden (Art. 11 des Ortsstraßengef. v. 6. Juli 1896). Weitergehende Bestimmungen enthalten die Baugesetze des Kantons Basel-Stadt (27. Juni 1895) und Zürich (23. April 1893).

Die Zwangsumlegung soll eine zweckmäßige Neugestaltung der Baugrundstücke herbeiführen. Bisweilen liegt eine solche Um-

[1]) Handwörterb. d. Staatswissensch. 2. Aufl. Bd. III.

legung im Interesse der Hausbesitzer selbst, oft aber liegt auch der Widerstand gegen eine planmäßige Regelung der Grundstücke im Eigennutz der Besitzer. „Eine Baugesellschaft oder ein großer Bauspekulant" heißt es in einer diese Materie behandelnden vorzüglichen Schrift[1]), „der eine gewisse Menge von Grundstücken aufgekauft oder parzellirt hat und zum Verkaufe ausstellt, braucht nur bei guter Gelegenheit ein einziges Grundstück in den benachbarten unregulirten Blöcken zu erwerben, so hat er, indem er die Umlegung ablehnt, seine Konkurrenz so lange unschädlich gemacht, als er es für sein Interesse will." In der Hauptsache beziehen sich die bestehenden Vorschriften des Enteignungsverfahrens, wie der Umlegung auf landwirthschaftliche Grundstücke. Die Gesetzgebung in Deutschland ist auf diesem Gebiete rückständig, wie kaum auf einem anderen. Der Städteentwicklung wie dem Städtebau hat sie bisher mit der Rath- und Thatlosigkeit gegenüber gestanden, wie es nur in Ländern mit bureaukratischer Vorherrschaft und parlamentarischer Klassenvertretung der Fall sein kann. Das Schicksal der sog. Lex Adickes liefert davon einen schlagenden Beweis. Adickes, Oberbürgermeister in Frankfurt a. M., hatte bereits im Jahre 1892 einen Gesetzentwurf im preußischen Herrenhause eingebracht, der bezweckte:

§ I. In Stadtgemeinden mit mehr als 10,000 Einwohnern kann auf Grund nachstehender Bestimmungen:

1) behufs Erschließung oder zweckmäßiger Gestaltung von Baugelände in einem überwiegend unbebauten Theile des Gemeindegebietes nach endgiltiger Feststellung eines Fluchtlinienplanes die Umlegung (Verkoppelung, Konsolidation) von Grundstücken verschiedener Eigenthümer zwangsweise verfügt,
2) zu gleichem Zwecke behufs Verbesserung der Verhältnisse bebauter Theile des Gemeindegebietes das Recht der Zonenenteignung verliehen werden.

Aus der ausführlichen Begründung des spezialisirten Entwurfes zitiren wir nachfolgende Stelle, weil Zweck und Nothwendigkeit der zwangsweisen Enteignung und Umlegung nicht besser dargestellt werden können. Adickes sagt: „In den sehr zahlreichen Stadtgebieten mit zertheiltem Grundbesitz hat es sich . . . . . immer fühlbarer als außerordentlicher Uebelstand geltend gemacht, daß eine der Zusammenlegung für landwirthschaftliche Zwecke analoge zwangsweise Zusammenlegung der Grundstücke für Bebauungszwecke gesetzlich nicht anerkannt ist. Die stadtseitige Erschließung

[1]) Baumeister-Classen-Stübben: Die Umlegung städtischer Grundstücke und die Zonenenteignung.

von Gelände durch Straßen bleibt bedeutungslos, so lange die Bebauung der Baublöcke durch Einzelne gehindert werden kann ..... Eine gütliche Vereinbarung über eine solche Zusammenlegung gelingt bei der meist vorhandenen großen Zahl von Interessenten erfahrungsgemäß nur selten. Sie wird aber zur Unmöglichkeit, sobald Interessenten vorhanden sind, deren Widerstand nur den Zweck verfolgt, möglichst theuer ausgekauft zu werden .....

Die Rechtfertigung des hier empfohlenen gesetzgeberischen Eingriffes wird im Allgemeinen durch die Erwägung gegeben, daß der durch das Anwachsen der Bevölkerung, namentlich der größeren Städte, bedingte, vielleicht bedauerliche, aber unvermeidliche Umwandlungsprozeß von Acker- und Gartenland in Baugelände ein Vorgang von ganz außerordentlich großem öffentlichen Interesse ist und daher nicht lediglich der Willkür der Eigenthümer überlassen werden kann, sondern der öffentlich-rechtlichen Regelung bedarf."

Die Lex Adickes wollte diese Regelung in der denkbar schonendsten Form und in beschränktem Umfange vornehmen. Sie wollte den der Entwicklung des Städtebaues entgegentretenden Hindernissen, der Zersplitterung des Grundbesitzes und der wucherischen Ausbeutung der Nothlage der Städtebewohner durch ein zwangsweises Umlegen unbebauter Grundstücke und zonenweiser Enteignung bebauter resp. unbebauter begegnen. Das preußische Herrenhaus hatte den Entwurf lange und eingehend berathen und in einer annehmbaren Form acceptirt, das Abgeordnetenhaus aber, diese Klassenvertretung sans phrase, lehnte ihn ab.

Damit ist die gesetzliche Regelung eines Mißstandes und eine der nothwendigsten Maßnahmen in der Wohnungsfrage natürlich nicht verhindert, sondern nur aufgeschoben. Führt doch eine streng sachliche Denkschrift maßgebender Fachmänner [1]) über die Nothwendigkeit der Zwangsumlegung aus:

„Der geordnete zusammenhängende Ausbau der Stadt wird ermöglicht. Der preistreibenden Spekulation wird entgegengewirkt; der Markt der zum Anbau fertigen Grundstücke wird vermehrt. Es wird eine Milderung der Bodenpreise herbeigeführt."

Und über die Zonenenteignung heißt es in dieser Denkschrift:

„Es wäre ein Irrthum, zu glauben, daß eine ausreichende Veranlassung zu solchen einschneidenden und umfassenden Maßregeln nur ausnahmsweise zu finden sei. Es wird umgekehrt unter den größeren deutschen Städten nur wenige geben, welche nicht einzelne

[1]) Denkschrift des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine über Umlegung und Zonenenteignung.

Theile besitzen, deren Wohnungsverhältnisse nur auf dem beschriebenen Wege der Zonenenteignung so ausgestaltet werden können, daß sie den berechtigten Mindestanforderungen der Hygiene Genüge leisten." Und Prof. Bücher sagt in seinen „Wirthschaftlichen Aufgaben der Stadtgemeinde": Ich halte die bestehenden Uebelstände für so groß und schwer, daß ich zu ihrer Beseitigung geradezu die Ausdehnung des Enteignungsrechtes auf den gesammten für Bauzwecke geeigneten Boden für gerechtfertigt halten würde... Das ist ein sehr weitgehender Vorschlag, der dem Bestehenden und Gewohnten schroff entgegentritt, und ich würde ihn gewiß nicht machen, wenn ich irgend eine Hoffnung hätte, daß es auf andere Weise besser werden könnte."

Ohne Erweiterung des gemeindlichen Enteignungsrechtes kann eine rationelle Entwicklung des Städtebaues nicht in die Wege geleitet werden. Es besteht auch absolut kein vernünftiger Grund, den Städten ein im öffentlichen Interesse liegendes Recht vorzuenthalten, von dem der Staat für seine oft antikulturellen (Militär) Zwecke den weitgehendsten Gebrauch macht. Diese Erweiterung erscheint um so dringender, als z. B. in Bayern die Städte nicht einmal das Recht besitzen, zur Ausgestaltung ihrer Straßen und Plätze das Enteignungsverfahren in Anwendung zu bringen. Zudem dürfte kein zureichender Grund aufzutreiben sein, den Gemeinden das Enteignungsrecht zum Zwecke der Durchführung ihre Wohnungspolitik vorzuenthalten, wenn der Staat es für seine wohnungspolizeiliche Fürsorge zur Erbauung von Zuchthäusern und Gefängnissen anwenden darf. Die sozialdemokratischen Vertreter im bayerischen Landtage haben daher mit aller Energie eine Erweiterung des Enteignungsrechtes verlangt und auch in anderen Landesvertretungen muß diese Forderung dringend gestellt werden. Allein mit der Umlegung und Zonenenteignung ist nur ein kleiner Schritt auf dem Wege der Wohnungsreform gethan. Auch hier erwächst uns die Pflicht, weiter auszuschreiten.

Denn das Enteignungsrecht der Gemeinden darf nicht bei der eigentlich selbstverständlichen Umlegung und Zwangsenteignung stehen bleiben, sondern muß bis zur Enteignung solchen unbebauten Geländes erweitert werden, das für die Errichtung

Städtischer Häuser in eigener Regie der Stadtverwaltung

brauchbar und nothwendig ist. Soll einmal das öffentliche Interesse gegen wucherische und gemeinschädliche Privatzwecke ausgespielt werden, so geschehe es ernstlich und konsequent. Nicht wenigen Städten mangelt geeignetes Bauland zur Erstellung billiger Wohnungen. Ohne im Besitze zweckentsprechenden Baulandes zu sein, können die Städte nicht selbstthätig in der Behausungsfrage wirken. Allerdings

kommt es hier weniger auf das Prinzip, als die Ausführung an. Gegen eine Enteignung zu hohen Tagespreisen werden auch die gewiegtesten Spekulanten nichts einzuwenden haben, desto mehr aber gegen zu niedrige Ablösungspreise. Auf die Grundsätze der Entschädigung kommt es also in erster Linie an. Ist einmal die Nothwendigkeit vorhanden — und sie wird sich früher oder später einstellen — daß die Stadtverwaltungen selbstthätig für die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses eintreten, so kann die Höhe der Entschädigung der Eigenthümer von unbebautem Gelände für den Gesetzgeber erst in zweiter Linie in Betracht kommen. Konjunkturgewinne der Spekulation zu entschädigen hieße eine Prämie auf den Bodenwucher setzen, und wo der Selbstkostenpreis des Enteigneten plus Zins nicht angemessen erscheinen würde, da könnte, nach dem Versuch Bremens vom Jahre 1873, die amtliche Einschätzung des Bodenwerthes mit Rekurs an eine höhere Verwaltungsinstanz eintreten.

Die Erstellung von billigen Wohnungen durch die Stadtverwaltungen dürfte nur eine Frage der Zeit sein. Einmal weil die Privatbauthätigkeit, sofern sie nicht mit der Bodenspekulation in einer Hand vereinigt ist, ihre Rechnung bei der Herstellung billiger Wohnungen nicht finden kann und daher versagen muß, und dann, weil die selbsthilferische Thätigkeit eo ipso auf einen kleinen Interessentenkreis beschränkt bleiben muß. Können die Stadtverwaltungen auch die Grundrente nicht eliminiren und bauen sie nicht billiger als Private, so können sie die Grundrente, wenn sie eine planmäßige Bodenpolitik treiben und alle hier vorgebrachten Vorschläge gleichzeitig Anwendung finden, doch ganz wesentlich reduziren; vor allem aber können sie an Stelle der planlosen Bauthätigkeit eine geregelte und zweckmäßige setzen. Die Furcht vor der Ausdehnung und Unübersehbarkeit des gemeindlichen Verwaltungsapparates ist theils Ausrede, theils ist sie die Furcht vor dem Unbekannten. Besser als vom grünen Tische aus würden städtische Wohnhäuser, wo sie in größerer Zahl und auf einheitlichem Komplex errichtet wären, durch Inwohnergenossenschaften in der Art der englischen Nachbarschaftsgilden verwaltet werden.

Zudem liegen auch aus deutschen Städten durchaus befriedigende Resultate über städtische Wohnhäuser vor. So aus Bremen Straßburg i. E, Ulm, Worms und besonders aus Freiburg i. B. Das Prinzip, auf welchem diese Stadt ihre gemeinnützige Wohnungspolitik aufgebaut hat, wird nach einer offiziellen Darstellung[1]) folgendermaßen erläutert:

---

[1]) Bericht des Stadtrathes an den Bürgerausschuß betr. die Erbauung einer weiteren Reihe Häuser mit kleinen Miethwohnungen. Freiburg i. B. 1898.

„Die Wohnungsfrage der sog. kleinen Leute in den Städten bildet den Gegenstand der Sorge aller Stadtverwaltungen, und zwar mit Recht, denn an sie knüpft sich ein hochwichtiges, vielleicht das wichtigste Stück der zur Zeit brennenden sozialen Frage. Die Stadt Freiburg darf über diese Frage mit um so größerer Berechtigung sprechen, als sie zur Lösung derselben schon verschiedene Systeme versucht und dadurch sich einige Erfahrung gesammelt hat.

Das schon in den sechziger Jahren geübte System, derartige Wohnungen zwar durch öffentliche Mittel, aber in der Absicht zu erbauen, dieselben allmählich in den Privatbesitz der Bedachten übergehen zu lassen, hat sich nicht bewährt: Die damals erbauten Wohnungen sind heute zum größten Theil im Eigenthum der Fabrikbesitzer und Privatleute.

Man ging daher dazu über, diese Art von Wohnungen durch gemeinnützige Gesellschaften bauen zu lassen, welche, wie wir schon oft betont haben, auf neuen Kulturgebieten, die für den direkten Gemeindebetrieb noch nicht reif sind, in dankenswerther Weise die Stelle des Pioniers zu übernehmen pflegen. Es empfiehlt sich in solchen Fällen die entstehenden Gesellschaften durch die Stadt namhaft zu unterstützen.

Trotzdem hat die Stadt nach dem Obengesagten seit geraumer Zeit das dritte und nach unserer Ansicht heute allein richtige System gewählt und ist seitdem nie mehr von demselben abgegangen, nämlich das reine Gemeindesystem, das sog. Regiesystem, nach welchem die Stadt die Bauten selbst ausführt und das Eigenthum am Ganzen bei sich behält.

Die Vortheile dieses Systems springen in die Augen: Es wird zwar das schöne Ideal, daß der kleine Mann allmählich Eigenthümer wird, nicht erreicht, aber doch ein Zustand geschaffen, welcher für den Betheiligten dem Eigenthumsbesitz sehr nahe kommt. Denn wenn der Miether seine Verpflichtungen erfüllt, sitzt er in seiner Wohnung durch die Jahre hindurch so ruhig und sicher, als wäre er Eigenthümer und er wird bei näherem Hinsehen vielleicht sogar noch mehr Vorzüge gegenüber dem letzteren entdecken. Die Stadt wünscht von ganzem Herzen, daß möglichst viele kleine Familien das Ziel des Eigenthumsbesitzes erreichen; sie fürchtet aber, daß bei den nun einmal vorhandenen Preisverhältnissen des Grund und Bodens und der Baumaterialien doch nur ein kleiner Theil der Interessenten das Glück erreichen wird und nur dann, wenn ihre Arbeits- und Dienstverhältnisse auf längere Zeit und möglichst sicher geordnet sind, wie dies aber bei einem großen Theil unserer Miether nicht der Fall ist.

Das Bedürfniß nach Wohnungen, wie wir sie bauen, liegt bei Hunderten vor und mit einer Vertröstung derselben auf den Eigenthumserwerb würde der großen Mehrzahl nicht sehr gedient sein. Wird uns aber ein praktischer Vorschlag zur gerechten Lösung der Frage im Sinne des Eigenthumserwerbs gemacht, so wird die Stadt denselben nach Kräften unterstützen. Bis dahin wollen wir auf Grund der bisherigen guten Erfahrungen auf dem alten Wege fortfahren: Unser System ist das denkbar einfachste und kann zu keinen

unlösbaren Konflikten irgend welcher Art führen. Die Gemeinde kann sich jedem Zeitbedürfniß, insbesondere bezüglich der Höhe der Miethzinse anbequemen; die Verwaltung macht keine besonderen Schwierigkeiten, sie erfordert, abgesehen vom Hausmeister, keinen besonderen Verwaltungsapparat.

Dieses System ist nun in einigen Städten abgelehnt worden und wir sind weit entfernt, uns eine Kritik der betreffenden Beschlüsse zu erlauben, welche gewiß nach der dortigen Sachlage gerechtfertigt sind. Nur insoweit, als unser System dabei als fehlerhaft angegriffen zu werden pflegt, möge dasselbe hier seine Vertheidigung finden.

Man hat gegenüber unserer Maßregel vor Allem hervorgehoben: Die Erbauung von Wohnungen sei nicht Sache der Gemeinde, welche damit den Rahmen ihrer Bestimmung überschreite. Wir sehen aber nicht im Geringsten ein, warum das der Fall sein soll. —

Der Inhalt und Umfang der Gemeindethätigkeit ist zum Glück nicht begrenzt, und kann auch gar nicht, weder thatsächlich, noch gesetzlich begrenzt werden, weil er mit den Zeitverhältnissen geht und einem steten Wechsel unterworfen ist. Jede Einengung wäre ein Unglück zu nennen.

Alles, was nach dem eigenen schönen Worte den Gemeinschaftscharakter in dem Sinne trägt, daß es gemeinnützig ist und nicht mehr durch den Einzelnen allein, sondern nur noch durch die Allgemeinheit richtig gelöst werden kann, wächst der Gemeinde als Aufgabe zu. Wer vor fünfzig Jahren gesagt haben würde: Die Gemeinde solle selbst Wasserleitungen, Gasleitungen, Elektrizitätswerke, Eisenbahnen bauen, große Bauerngüter (Rieselfelder) betreiben, Volksküchen errichten, den Arbeitsnachweis in die Hand nehmen, Koch- und Frauenarbeitsschulen unterhalten, Theater und andere Kunstinstitute durch ihre eigenen Organe verwalten ꝛc., der wäre wohl übel angekommen: Heute gelten diese Dinge als mehr oder weniger selbstverständlich.

So hat sich die Gemeinde früher in der Wohnungsfrage höchstens durch Erbauung sog. Armenwohnungen — als Akt der eigentlichen Armenpflege — betheiligt; heute aber ist durch die Entwicklung des städtischen Lebens das mehrerwähnte Bedürfniß nach Wohnungen für kleine Familien so stark geworden, daß die Privatthätigkeit des Baugewerbes demselben nicht mehr allein nachkommen kann.

Diese Grundsätze kommunaler Wohnungsfürsorge stechen in erfreulicher Weise ab von dem öden Geschwätz der führenden Männer in den Vertretungen unserer großen und größten Industrie-, Handels- und Residenzstädte. Dort breitet man noch immer mit den abgestandenen Phrasen des Segens der Privatthätigkeit die schützende Hand über das Spekulantengeschwister. Dieser Sorte von sozial-politisch rückständigen, aber spekulativ sehr fortgeschrittenen Stadtvätern giebt der Freiburger Magistrat ebenfalls einen Denkzettel, indem er sagt:

„Daß aber das Baugewerbe in der Neuzeit den Bedarf nicht mehr vollständig decken kann, erscheint uns nicht als so unnatürlich, wie dies auf den ersten Blick der Fall sein könnte. Der Baugewerbetreibende will und muß *verdienen*; das setzt aber voraus, daß er in nicht zu langer Zeit das erbaute Haus *verkaufen* kann. Aber gerade bei Miethhäusern und insbesondere bei solchen, in welchen zahlreiche kleine Leute unterkommen müssen, wird die Möglichkeit des Verkaufes (an Nicht-Hausagrarier. D. Verf.) eine sehr geschmälerte sein ..... Zur Beleuchtung der ganzen Sachlage denke man sich die Wohnungen hinweg, welche durch die Stadt oder mit Hilfe der Stadt erstellt worden sind und es wird weiterer Beweisführung nicht bedürfen.

Man hat nun in anderen Städten, welche nun einmal nicht selbst bauen wollen, empfohlen, — und das wäre das entgegengesetzte System — die Stadt möge die private Thätigkeit der Einzelnen und ganzer Gesellschaften nur *unterstützen* — ein System, welches, wie oben gezeigt wurde, auch hier in Freiburg vor langer Zeit schon versucht worden ist.

In allen diesen Fällen muß, und hierin liegt das Entscheidende, die Gemeinde gerade so ihre *Opfer* bringen, wie wenn sie selbst baut, ja sie muß es gewöhnlich noch in höherem Maße thun. Sie muß entweder die *Bauplätze ganz oder theilweise herschenken*, auf welchen gebaut werden soll; sie muß die *Straßeneinkaufsgelder* und gesetzlichen *Beiträge* nachlassen, *billiges Geld* herschaffen oder verbürgen und noch sonstige Erleichterungen zusagen."

Die Erstellung von Häusern in städtischer Regie ist wahrlich keine kommunistische oder sozialdemokratische Maßregel, sondern ein Selbsterhaltungs- und Selbstverwaltungsgebot einer den Zeitverhältnissen angepaßten Stadtregierung. Wer eine ernsthafte Wohnungsreform will, der muß in Anlehnung an die englische Gesetzgebung auch dafür sorgen, daß neue, bessere und billigere Wohngelegenheit vorhanden ist. Der negativen und präventiven Wohnungspolitik muß eine positive, im wahrsten Sinne des Wortes „aufbauende" zur Seite stehen. Und die halben Wohnungsreformer, denen schon hygienische Verordnungen genügen, sie werden durch die Logik der Thatsachen dazu gedrängt werden, die selbstthätige städtische Wohnungspolitik anzuerkennen. Wenn nicht, dann wird allerdings die ganze Wohnungsreformerei an ihren eigenen Widersprüchen zu Grunde gehen.

Ein Blick auf die Entwicklung der Verhältnisse in *England*, des auch in der Wohnungsfrage fortgeschrittensten Landes, möge diese Worte bestätigen. Seit Erlaß des Houses of the working Classes Act von 1890 hat sich ein beständiger Wettbewerb zwischen gemein-

nützigen Baugenossenschaften aller Art und der Selbstthätigkeit der Stadtverwaltungen entwickelt. In diesem Wettbewerb haben die Städte über die Privatthätigkeit einen vollen Sieg errungen. Liverpool[1]) hat für die ärmere Arbeiterschaft billige Wohnungen zu 1 Schilling pro Woche und Zimmer beschafft, ähnliche billige Wohngelegenheit für die „broken down" des Proletariats findet sich in Aberdeen, Glasgow, Huddersfield, London und anderen Städten. Ebenso ist es gelungen, das Bedürfniß des besser bezahlten englischen Arbeiters nach einer „Cottage" (einem allein bewohnten Häuschen) zu befriedigen. Nach Hugos Aufstellung hat Birmingham 103 Cottages mit je einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Mansarde und Küche zum Miethpreise von $5^1/2$—$6^1/_2$ Mk. per Woche erbaut. Zu ähnlichen, theilweise noch niedrigeren Preisen haben Huddersfield, Linthweite, Richmond, Salford, Stratford, Wexford und Wigan Cottages hergestellt. Dabei handelt es sich etwa nicht um eine verkappte Armenunterstützung in Form von Zuschüssen aus Gemeindemitteln, sondern die billigen Miethen decken die Verzinsung des aufgewendeten Kapitals und die auf 30 bis 50 Jahre berechnete Amortisationsquote. Das konnte nur durch ein vernünftiges und weitgehendes Enteignungsrecht der Sanitätsbezirke, sowie durch — trotz theurerer Materialien und Arbeitslöhne — billigere Baukosten ermöglicht werden. Hugo stellt als Beispiel die Kosten der städtischen Häuser in Freiburg i. B. mit denen in Richmond (einer Londoner Vorstadt) in Parallele. Daraus ergiebt sich:

	Prozent der Bruttomiethe				
	Baukosten	Bauplatz	Straßen-Anlage	Summe der Zinsen	Unterhaltungskosten
in Freiburg i. B.	ca. 66	12,4	2,6	ca. 31	17,4
in Richmond . .	36—37	4,4—5,3	1—7—2,13	ca. 43,90	14,8

„Können die Städte ohne größeres finanzielles Risiko ausgedehnte Wohnungsanlagen für die arbeitenden Klassen herstellen?"

[1]) Wir folgen hier einem sehr instruktiven Artikel von E. Hugo: Zur Wohnungsfrage in der Neuen Zeit, 1898/99 Bd. II. Ueber englische Verhältnisse vergl. auch: Hugo: Munizipalsozialismus, und Olshausen u. Reinke: Ueber Wohnungspflege in England ꝛc., sowie Schriften des Ver. f. Sozialpolitik, Bd. 30.

und „können die Städte eben so billig oder billiger als die private Unternehmung bauen?“ — fragt E. Hugo und beantwortet beide Fragen an der Hand der Thatsachen bejahend! Und er schließt: „Eine durchgreifende Verbesserung der Arbeiterwohnungsverhältnisse läßt sich nur noch von einer energischen Thätigkeit der Städte erhoffen. Wie Thompson (in einem dem Gesundheitsrathe erstatteten Berichte) ausführt, ist in vielen Distrikten die private Unternehmung völlig unthätig. Soweit die Verbesserung der vorhandenen Wohnungen in Frage kommt, hat sie nichts geleistet und die von ihr erstellten Wohnungen sind in der Regel theuer und ungeeignet, ganz abgesehen davon, daß ihre Zahl in keiner Weise ausreicht. Die großen gemeinnützigen Unternehmungen haben ihre Thätigkeit fast ganz eingestellt. Von wem anders soll also der englische Arbeiter Hilfe und Errettung aus den schmutzigen Löchern und verfallenen Ställen, in die ihn die stets wachsenden Miethen hineintreiben, schließlich erwarten, als von den lokalen Selbstverwaltungskörpern, deren Thätigkeit sein ganzes Leben nach zahlreichen Seiten hin zu bestimmen und entschieden zu fördern vermag?“

Was hier von englischen Verhältnissen gesagt ist, trifft in vollem Maße auf die deutschen Großstädte zu. Mögen auch in Deutschland sozialpolitische Quacksalber und Flickschneider auf dem Gebiete der Wohnungsreform noch den Ton angeben, die Stunde naht, wo sie das thun müssen, was in England geschah.

Gründerwerbungen in den Außenbezirken und vollständige Einstellung des Verkaufes von gemeindlichem Bauland an Private. Statt dessen Verpachtung von Bauland (Bauleihe).

Die städtische Bodenpolitik kann nicht nach einem Schema ausgeführt werden, dazu sind die Besitzverhältnisse schon zu verschiedenartig, aber sie kann von einem allgemeinen Grundsatz ausgehen. Und dieser muß in der planmäßigen Erweiterung des städtischen Besitzes von unbebautem Gelände in den Außenbezirken bestehen. Ohne Kampf nach allen Seiten gegen die Terraingesellschaften und Spekulanten giebt es keine ernsthafte Wohnungsreform.

Wie nothwendig aber eine Differenzirung der Grunderwerbungspolitik ist, lehrt ein Blick auf den Besitzstand der Städte außerhalb des Stadtbezirkes, der ja in der Hauptsache als Bauland für billige Wohnungen in Betracht kommt. So besaßen 1896 resp. 1897 nach Neefe[1])

[1]) a. a. O. S. 24.

Berlin:	1,091,268 Ar	Köln a. Rh.:	233 Ar
Breslau:	462,681 „	Liegnitz:	209,881 „
Dresden:	2,543 „	München:	41,714 „
Frankfurt a. M.:	20,463 „	Stettin:	448,806 „
Görlitz:	3,076,033 „	Stuttgart:	5,250 „

So sehr auch die Differenzen zwischen der Bevölkerung der Städte und ihrem äußeren Grundbesitz (auch ihr Gesammtgrundbesitz zeigt ähnliche verhältnißmäßige Abweichungen) durch lokale Verhältnisse ausgeglichen werden mag, die Nothwendigkeit eines verschiedenartigen Tempos städtischer Grunderwerbungen ergiebt sich daraus von selbst.

Nun sagt aber die Ziffer der erworbenen oder im Besitze der Städte befindlichen Are an sich wenig, wenn die Städte einen schwunghaften Handel mit Mutter Erde treiben, und, wie z. B. Leipzig, selbst eine rationelle Bodenspekulation treiben. Sollen die Städte die Privatspekulation bekämpfen und beseitigen, so dürfen sie nicht selbst spekuliren. In welchem Maße die Spekulation den Antrieb zu den nachfolgend angeführten Verkäufen unbebauter Grundstücke bildete, entzieht sich natürlich der Beurtheilung, aber in der Mehrzahl der Fälle wird ein „gutes Geschäft" das Motiv der Entäußerung gewesen sein. Es wurden unbebaute Grundstücke nach Neefe verkauft in

Altona	Breslau	Berlin
1895/96: 48.661 qm	1895: 27.326 qm	1895/96: 119.147 qm
1896/97: 66.181 „	1896: 53 „	1896/97: 48.361 „
Dresden:	Köln a. Rh.	Leipzig
1896: 13.890 qm	1895/96: 561.464 qm	1895: 604.750 qm
	1896/97: 76.480 „	
	München:	
	1895: 38.210 qm	

Den Verkäufen stehen zwar mehr oder weniger große Erwerbungen gegenüber, aber beweist dies etwas anderes als einen schwunghaften Handel, eine Anerkennung und Förderung der Privatspekulation?

Ueber den Einfluß des städtischen Grundbesitzes auf die Gestaltung der Wohnungsfrage und die Entwicklung der Bodenspekulation fehlen leider zuverlässige und übersichtliche Zusammenstellungen. Lehrreich sind die Ergebnisse einer vom Bund der Bodenreformer veranstalteten Privatenquete.[1]) Handelt es sich da auch nur um die Berichte von 59 kleineren Gemeinwesen, so lehren sie doch, daß die Gemeinde, welche ihren Gemeinbesitz durch alle Klippen der kapita-

[1]) Damaschke: Vom Gemeinde-Sozialismus.

listischen Entwicklung zu retten verstanden, finanziell am besten situirt sind. Die Sünden der Stadtväter, die in der anti-sozialen Bodenpolitik deutscher Städte begangen wurden, werden jetzt von den Nachkommen in Gestalt des Wohnungselendes gebüßt. Diese Sünden können nur gutgemacht werden durch eine radikale Aenderung, durch das Aufgeben alles Handels mit Bauland, durch Vermehrung und Verkaufseinstellung des staatlichen Grundbesitzes. Der Handel, den die meisten deutschen Städte heute mit Grund und Boden treiben, ist allerdings ein Faktor ihrer durchaus nicht immer gemeinnützigen Finanzpolitik. Man glaubt, die Gewinne aus Grundverkäufen nicht entbehren zu können, um den Anforderungen der Neuzeit zu genügen und den Etat zu balanziren. Allein diese Gewinne werden bezahlt, ja doppelt bezahlt von den unbemittelten Schichten der Stadtbevölkerung in der Form hoher Miethpreise. Der Verzicht auf den Gewinn am Bodenhandel kann um so leichter erfolgen, als die deutschen Städte noch eine Reihe großer Einnahmequellen zu erschließen haben, die ihnen aus Regiebetrieben (Straßenbahnen, Gasanstalten, Kohlenversorgung, Gemeindebäckereien und Schlächtereien), zuwachsen würden.

„Der Erwerb der nothwendigen Grundflächen", sagt der bekannte Sozialpolitiker Dr. Flesch in Frankfurt a. M., „eine zielbewußt auf die planmäßige Vergrößerung des städtischen Grundbesitzes gerichtete Politik ist nothwendige Voraussetzung und sicherstes Hilfsmittel für alle städtischen Wohlfahrtsbestrebungen."

* * *

Wenn die Gemeinden den Handel mit Grund und Boden einstellen und ihren Besitz zugleich vergrößern sollen, so tritt die Frage auf, in welcher anderen Weise ihr Grundbesitz denn verwerthet werden kann. In der Hauptsache durch Erstellung von Häusern mit billigen Wohnungen in eigener Regie. Wo man sich aber zu dieser „sozialistischen" Maßnahme nicht entschließen will, oder wo andere Motive einwirken, da muß an Stelle des Verkaufes die Verpachtung treten. Da die Gemeinden nach unseren Vorschlägen auf das Aequivalent des Zinsertrages des im Boden festgelegten Kapitales — die Werthsteigerung — verzichten sollen, so müssen sie im Interesse ihres Finanzwesens an eine andersgeartete Verwerthung des Gemeindegrundbesitzes denken.

Es wird nun sehr leicht sein, städtisches Bauland zu angemessenem Preise zu verpachten, weil Baulustige hiebei ein geringeres Kapital zu verzinsen haben, als das der Fall ist, wenn sie den Bauplatz aus der Hand der Privatbesitzer empfangen. Der Pachtpreis

für städtisches Bauland wird unter allen Umständen niedriger sein als die Verpflichtung, die der Bauende gegen die Hypothekenbanken einzugehen hat, an die sich 99 unter 100 Bauenden wenden müssen. Häuser auf gepachtetem Bauland werden daher bei dem Wegfall der Provisionen ꝛc. der Banken schon in dieser Hinsicht billiger zu erstellen sein.

Was nun die Form der Verpachtung anbelangt, so gehen die Ansichten der diesen Vorschlag unterstützenden Wohnungsreformer weit auseinander. Die Verpachtung nach dem Vorbild des englischen Leasehold-Systems wäre zwar immerhin ein Fortschritt gegen den jetzigen Bodenhandel, aber es stehen diesem System nicht nur die § 567 und 581 des Bürgerl. Gesetzbuches — Kündigung darf nicht länger als 30 Jahre ausgeschlossen werden — entgegen, sondern es wären mit den Vortheilen des Leasehold-System auch dessen Nachtheile zu übernehmen: leichtfertige mangelhafte Herstellung der Gebäude, Verwahrlosung der Baulichkeiten beim Nahen des Ablaufes der Pacht ꝛc. Hierzu kämen noch die Schwierigkeiten bei der Beschaffung des erforderlichen Realkredites. Der Bodenpächter, der für das Gebäude Realkredit nachsucht, ist nicht der Eigenthümer, da nach englischem System die Gebäude nach 99 Jahren dem Grundbesitzer ohne Entschädigungspflicht wieder zufallen. Die Gemeinde als Eigenthümerin des Baugrundes kann aber unmöglich als Bürge einer fremden Schuld eintreten.

Auch das in den §§ 1012—19 des Bürgerl. Gesetzb. vorgesehene Erbbaurecht dürfte an sich allein nicht ausreichend sein, die Verwerthung des städtischen Grundbesitzes mehr als nach der finanziellen Seite zu verbürgen, denn in welcher Form immer sich die Verpachtung vollziehen würde, — der Einfluß der Gemeinde auf die Gestaltung des Wohnungswesens müßte auch hier gewahrt werden. Die Gemeinde hätte eben auch hier außer finanzpolitischen Gesichtspunkten soziale Funktionen zu erfüllen, die in einem Aufsichts- und Mitbestimmungsrecht über die Höhe der Miethpreise in den auf städtischem Grunde errichteten Häusern bestehen würden.

So wenig geklärt die Verpachtungsfrage nach ihrer formell-juristischen Seite hin auch ist, so halten wir doch den von v. Mangold[1]) gemachten Vorschlag eines besonderen Gesetzes über die Bauleihe formell für den empfehlenswerthesten. Mangold will an Stelle des Kaufpreises eine unablösbare, mit der Werthsteigerung des Grundstückes wechselnde Rente setzen und dem Grundstücke die dingliche Beschränkung auferlegen, daß Mieth- und Kaufpreis nicht über ein gewisses Maß hinausgehen. Wie eine Werthsteigerung des

[1]) Soziale Praxis, VII. Jahrgang, Nr. 36.

Grundstückes eintreten kann, wenn dessen Ertrag fixirt ist, — denn darin wird ja die soziale Funktion der Gemeinde bestehen, — ist nicht recht ersichtlich. Ueberhaupt scheint uns die Schwärmerei der meisten Wohnungsreformer für die Besteuerung der Zuwachsrente im Widerspruch mit ihren sonstigen, auf die Bekämpfung steigenden Bodenwerthes gerichteten Bestrebungen zu stehen. Die Zuwachsrente durch generelle Maßnahmen zu beseitigen, scheint uns wichtiger und konsequenter, als sie zu besteuern!

Den Mangel an ausreichenden juristischen Bestimmungen über städtische Landpacht wird vielen Stadtverwaltungen zum Vorwand dienen, sich auch diesem Theile der Wohnungsfürsorge gegenüber ablehnend zu verhalten. Aber schon die Bestimmungen über das Erbbaurecht genügen, um einen, wenn auch nicht vollkommenen, so doch bescheidenen Fortschritt auszuführen gegen den antisozialen Grund- und Bodenhandel, wie er jetzt florirt. Das Beispiel, welches Frankfurt a. M. mit dem im August 1899 abgeschlossenen einfachen Vertrage mit der Lohmeyer'schen Gesellschaft gegeben hat — Abtretung eines städtischen Grundstückes auf 44 Jahre mit von 10 zu 10 Jahren steigender Rente im Verhältniß des Werthzuwachses — kann überall nachgeahmt werden. Wo ein Wille ist, da ist auch ein Weg, aber unsere städtischen Liebesgabenempfänger sind so böswillig wie ihre agrarischen Kollegen!

Fernere Maßnahmen.

Der Mangel jeder steuerpolitischen Forderung muß als eine Lücke des hier erläuterten sozialdemokratischen Wohnungsprogrammes betrachtet werden. Wenn wir auch den utopistischen Gedanken der Bodenreformer, die Wegsteuerung der Grundrente nicht als richtig anerkennen, so ist doch zuzugestehen, daß die Besteuerung der Spekulationsobjekte und Gewinne aus Gründen kommunaler Finanzpolitik eine empfehlenswerthe sein kann. Es kommen hier in Betracht die Umsatzsteuer, die Bauplatzsteuer und die Zuwachssteuer.

Was erstere anbetrifft, so erhebt ja der Staat bereits eine solche Steuer und kann es sich nur um deren Höhe oder um ihre gleichzeitige Anwendung durch die Gemeinde handeln. Unserer Ansicht nach ist die Umsatzsteuer — richtiger Besitzwechselgebühr — eine ausschließlich finanzpolitische Einrichtung zur Erhöhung der Gemeindeeinnahmen und wir können ihr die Bedeutung, welche ihr von manchen Seiten zugemessen wird, nicht zumessen. Daß sie auf die Miether abgewälzt wird, scheint uns außer Frage zu stehen, ja wir möchten ihr sogar die üble Eigenschaft zuschreiben, daß sie ihr Theil

zur künstlichen Erhöhung der Grundstückpreise beiträgt. Ein Haus, das vor der Einführung der gemeindlichen Umsatzsteuer einen Werth von 100,000 Mk. hatte, wird nach deren Einführung um den Betrag der Umsatzsteuer im Preise steigen. Es tritt hier dieselbe Abwälzung ein, wie es bei der Umsatzsteuer auf den Waarenhandel der Fall sein würde, wenn sie allgemein und nicht als finanzpolitisches Ausnahmegesetz (gegen Konsumvereine, Waarenhäuser) wirken sollte. Irgendwelchen günstigen Einfluß auf die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse kann die Umsatzsteuer nicht ausüben. Das einzige Gute an ihr bleibt die Feststellung des Umfanges der Grundspekulation. In Berlin betrug z. B. der Erwerbspreis der umgesetzten Grundstücke 1895: 192,8 Millionen; 1896: 338,2 Millionen, 1897: 346,9 Millionen, 1898: 362,8 Millionen, 1899: 321,4 Millionen. Auch kleinere Städte leisten Hervorragendes in diesem Handel. So 1897/98 Danzig: 25 Millionen, Elberfeld: 30 Millionen, Königsberg: 36 Millionen, Dortmund: 94 Millionen, Köln: 105 Millionen.[1])

* * *

Anders verhält es sich mit der Bauplatzsteuer. Durch sie sollen „Vermögensgrößen oft von bedeutendem Werth, welche in der harmlosen Gestalt eines Kartoffelackers ein idyllisches Dasein heucheln", (G. Cohn), getroffen werden. Eine wesentliche Beförderung erhält ja die Bodenspekulation durch das Privilegium, ihre Objekte nach der Höhe der landwirthschaftlichen Grundrente versteuern zu dürfen, während thatsächlich diese Objekte bereits städtische, im Verkaufspreise kapitalisirte Grundrente tragen. Außerdem aber wohnt der Bauplatzsteuer eine eminente soziale Bedeutung insoferne bei, als sie die antisoziale Thätigkeit der Spekulanten, das Warten auf die von der Gesellschaft erzeugten Mehrwerthe, hemmt. Ja, die jetzige Steuerfreiheit der zukünftigen städtischen Bauplätze mit ihrer im Voraus kapitalisirten Grundrente ist geradezu eine Prämie auf die antisoziale Leistungsfähigkeit der Bodenwucherer. Denn je länger Einer wartet, je mehr Hindernisse er der Gesellschaft entgegenstellt, desto größer wird sein Gewinn.

Die Bauplatzsteuer würde besonders — vorausgesetzt daß die Anlegung nach dem Verkaufswerth periodisch erfolgt — den großkapitalistisch organisirten Bodenwucher der die Städte mit eisernen Armen umklammernden Terraingesellschaften treffen. Gesetz-

[1]) Ueber die finanziellen Resultate der Umsatzsteuer in einer Reihe deutscher Städte vergl. Adickes: Ueber die Weiterentwicklung des Gemeindesteuerwesens ꝛc. in „Zeitschrift f. d. ges. Staatswissenschaft", herausgeg. von Schäffle. 50. Bd.

liche Hinderniſſe zur Einführung einer kommunalen Bauplatzſteuer beſtehen in den meiſten deutſchen Staaten nicht, am wenigſten in Preußen, wo das Kommunalabgabengeſetz von 1893 den Gedanken geſetzlich anerkannt hat und ein Urtheil des Oberverwaltungsgerichtes die Wertheinſchätzung von Pſeudoackerland nach dem Bauplatzwerth prinzipiell gutgeheißen hat.

Einige Städte haben die Bauplatzſteuer eingeführt, aber ſie bald wieder abgeſchafft. Steuertechniſche Schwierigkeiten, wie die Frage der Behandlung der Gärten, mußten als Vorwand dienen. Das wirkliche Motiv dürfte wohl in dem Intereſſe der Grundbeſitzer zu ſuchen ſein, das in den Stadtverwaltungen maßgebend iſt. Wie leicht es iſt, ſolche ſteuertechniſche Schwierigkeiten zu überwinden, zeigt das Beiſpiel Neu-Seelands. Dort hat man das Prinzip der Selbſteinſchätzung des Bauſtellenwerthes mit dem Enteignungsrecht der Gemeinde geſchickt verbunden und ſo die Spekulation zwiſchen zwei Mühlſteine gebracht.

Die Beſteuerung des Werthzuwachſes von ſtädtiſchen Immobilien kann als eine weitere Ergänzung der bereits erwähnten, auf die Verhinderung des Steigens der ſtädtiſchen Grundrente zielenden Maßnahmen angeſehen werden. Bauplatz- und Zuwachsſteuer ziehen den Werthzuwachs, der durch die auf gemeine Koſten geſchaffenen Verbeſſerungen entſtanden iſt, in den Kreis der Steuerobjekte. Sie ſind eigentlich nur eine Ergänzung der Grundſteuer und treffen den Theil der Grundrente, der durch das beſtehende Steuerſyſtem ſteuerfrei bleibt.

Ein näheres Eingehen auf die Bedeutung dieſer Steuern iſt hier nicht am Platze. Von den Schriftſtellern, welche ſich mit dieſem Theil der ſtädtiſchen Steuerpolitik eingehend befaßt haben und bei denen der Leſer ſich des Näheren informiren kann, nennen wir außer den Engländern J. St. Mill und Walker, Ad. Wagner, Neumann (Zur Gemeindeſteuerreform) und E. Hugo. Auch die in den Münchener wirthſchaftlichen Studien enthaltene Arbeit von Hallgarten[1]) bietet eine überſichtliche Darſtellung der Materie.

Schließlich dürfte nicht unerwähnt bleiben, daß die von den Sozialpolitikern und Bodenreformern ſo heiß erſehnte Steuertrias in vollkommenſter Form bisher nur in — Kiautſchau zur Thatſache geworden iſt. Die Umſatzſteuer beträgt dort 2 pCt., die Bauplatzſteuer 6 pCt. bei dreijährigen Abſchätzungsperioden und die Zuwachsſteuer 33⅓ pCt. der Zuwachsrente!

[1]) Die kommunale Beſteuerung des unverdienten Werthzuwachſes in England.

Schlußwort.

Für die Sozialdemokratie ergeben sich aus dem Stande der Wohnungsfrage zwei agitatorisch und sozialpolitisch höchst wichtige Konsequenzen: Die wachsende Ausbeutung der Wohnungskonsumenten in Folge der bestehenden Gesetzgebung, und die Unfähigkeit der herrschenden Klassen zu jeder ernsthaften Wohnungsreform.

Die mit Nothwendigkeit erfolgende Verschlimmerung unserer Wohnungszustände in wirthschaftlicher und gesundheitlicher Hinsicht an der Hand der Thatsachen nachzuweisen, dürfte zur Aufrüttlung indifferenter Schichten ebenso geeignet sein, wie eine Kritik der bis jetzt beliebten Wohnungs„reformen". Insbesondere sollte der Wohnungsfrage, als wichtigstes Glied sozialdemokratischer Gemeindepolitik, mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden, als dies bisher der Fall war.

Die wachsende Theilnahme unserer Partei an der Verwaltung der bürgerlichen Gesellschaft legt uns Verpflichtungen auf, deren Erfüllung unabweisbar wird. Diese Verpflichtungen bestehen in der Abwehr aller Scheinreformen, wie in der Stellung selbstständiger, oder der Unterstützung der unseren Zielen dienlichen Forderungen.

Seit mehr als 50 Jahren treiben die Wohnungsquacksalber ihr Wesen; immer wieder wiederholen sie das alte Lied vom „süßen Heim" des zufriedenen ordnungsliebenden, antiumstürzlerischen Arbeiters; aber seit 50 Jahren haben sie nichts gethan, als ihm dieses Heim auszumalen. Zwar haben sie zum Theil begriffen, daß die Idylle des Armen mit dem eigenen Hause und Gärtchen sich mit der kapitalistischen Gesellschaftsordnung nicht verträgt, weil diese auf der Existenz einer zahlreichen nichtsbesitzenden Klasse beruht, aber neue Formen haben sie gefunden, um die Wohnungsfrage, diese Sphinx des Kapitalismus, in ihrem Sinne befriedigend zu lösen.

Die Produktivgenossenschaft mit Staatshilfe, die Lassalle'sche Forderung, einst der Schrecken der Philister, sie ist heute, soweit sie die Wohnungsfrage betrifft, zum Schiboleth aller bürgerlichen Wohnungspolitiker geworden. In der Hauptsache beschränkt sich diese Staatshilfe allerdings noch auf die finanzielle Unterstützung von Baugenossenschaften der Arbeiter in Staatsbetrieben, aber schon strecken Vereine sehr gemischter Art ihre Hände nach den öffentlichen Kassen, nach den Kapitalien der Versicherungsanstalten aus, um für ihre Sonderzwecke — Reformchen für die Mitglieder — die Unterstützung der Allgemeinheit zu beanspruchen. Das wäre noch nicht das Schlimmste, wenn diese Leute nicht auch nebenbei den Humbug propagirten, als könnten sie mit ihren Miniaturreformen die Wohnungsfrage lösen.

Diesen Bestrebungen gegenüber einen festen Boden unter den Füßen zu haben, erweist sich als ein dringendes Bedürfniß für alle sozialdemokratischen Vertreter in den Landesparlamenten wie in den Gemeindeverwaltungen. Wer die Debatten über Wohnungsangelegenheiten verfolgt hat, der wird unserer Behauptung zustimmen, daß die Stellungnahme der Sozialdemokratie in dieser Sache nicht immer konsequent war und daß über kurz oder lang die Nothwendigkeit an uns herantreten wird, mit der Erörterung allgemeiner Gesichtspunkte sozialdemokratischer Verwaltungspolitik eine präzise Stellungnahme zu wohnungsreformerischen Vorschlägen zu verbinden. Wie nothwendig dies ist, bezeugt allein schon die Thatsache, daß in einer Stadt sozialdemokratische Landtagsabgeordnete Millionen für bankerotte Baugenossenschaften der Eisenbahnarbeiter bewilligten, während sozialdemokratische Gemeinderathsmitglieder die Abgabe von Bauland zu billigem Preise an einen Verein ablehnten, in dessen Verwaltungsrathe sich Parteigenossen und führende Gewerkschaftsbeamte befinden.

Derartige Widersprüche erheischen früher oder später eine Klärung. Wenn es auch nicht in der Aufgabe sozialdemokratischer Mitglieder von Verwaltungsorganen liegt, nur prinzipielle sozialdemokratische Forderungen zu stellen, so haben sie doch die Pflicht, nur solche Verwaltungsmaßregeln zu unterstützen oder zu unterbreiten, die unseren prinzipiellen Forderungen nicht widersprechen, die uns unserem Ziele nicht entfremden. Von diesem Gesichtspunkte aus sind die Vorschläge bürgerlicher Sozialpolitiker zu prüfen, sind unsere eigenen zu formuliren.

Hier ist auch der Punkt, wo wir die von Engels so treffend gekennzeichnete Gefahr des Versinkens in kleinbürgerlich-sozialistische Reformmeierei vermeiden können. Der kleinbürgerliche Sozialismus will die kapitalistische Gesellschaft verbessern, um sie zu erhalten, die Sozialdemokratie will sie verbessern, um sie zu beseitigen. Auf die Wohnungsfrage angewandt heißt dies: Die Reformmeier unterstützen alle Vorschläge, die nichts schaden, aber auch nichts nützen, oder einem Bruchtheile der Bevölkerung Vortheile schaffen, wir dagegen können nur öffentlich-rechtliche Maßnahmen genereller Art unterstützen und fordern. Denn wir wollen nicht die Widersprüche in der kapitalistischen Gesellschaft beseitigen, weil wir diese Widersprüche als die Basis ihrer Existenz erkannt haben, sondern wir wollen durch jede Reform einen Lebensnerv der kapitalistischen Gesellschaft unterbinden. Jede öffentlich-rechtliche Beschränkung des Privateigenthums — der Kern sozialdemokratischer Wohnungspolitik — ist ein Stoß in's Herz der kapitalistischen Gesellschaft.

Was wir somit zu zeigen versuchten, ist: Die Möglichkeit zu beweisen, daß wir in der Wohnungsfrage positive Vorschläge unterstützen und fordern können, die sowohl unserem Endziele als den verwaltungsrechtlichen Aufgaben unserer Genossen in Staats- und Gemeindekörperschaften entsprechen. „Die Wohnungsfrage ist reif zu einem gesetzgeberischen Akt", so lautet heute

das Schlagwort ernsthafter wie Barnum'scher Wohnungsreformer. Es kommt nur darauf an, wie dieser Akt beschaffen ist. Er wird entweder mit einem Tropfen sozialdemokratischen Oeles getränkt sein, oder er wird sich als soziale Quacksalberei erweisen. Aber in beiden Fällen müssen wir wissen, was wir wollen, und wir dürfen uns daher in Verwaltungsfragen wichtigster Art nicht vom Spiel des Zufalles treiben lassen.

Die Wohnungsfrage zu *lösen* überlassen wir ruhig den ehrlichen wie den unehrlichen Utopisten des Kapitalismus. Aber sie durch tiefdringende Reformen zu beantworten, das betrachten wir als die Aufgabe der Sozialdemokraten, die sich an der Verwaltung der bürgerlichen Gesellschaft betheiligen.

Die Wohnungsfrage ist eine Verwaltungsfrage. Aber schließlich wird auch der verwirklichte Sozialismus im höchsten Sinne des Wortes eine Verwaltungsfrage sein. Sehen wir zu, ob wir mit der Wohnungsfrage nicht ein Stück Vor- und Uebergangsarbeit für die Verwaltungsaufgaben der sozialistischen Gesellschaft leisten können.

Anhang.

Aus den Statuten des „Vereins für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München“:

§ 1. [1] Der Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse in München (anerkannter Verein) verfolgt den Zweck, zur Verbesserung der wirthschaftlichen, hygienischen und sittlichen Zustände (!) der Arbeiter, sowie der denselben wirthschaftlich gleichgestellten Berufsklassen in München beizutragen.

§ 4. [1] . . . Als Mitglied kann jede vermögensrechtlich selbstständige Person, ferner jede juristische Person oder sonstige Vereinigung aufgenommen werden, die sich zur Bezahlung eines jährlichen Beitrages von mindestens 20 Mark verpflichtet oder statt dessen mindestens einen Antheilschein von 300 Mark zeichnet.

[2] Diese Antheilscheine werden im Hinblick auf die durch sie erzielte besondere Förderung (!) des Zweckes mit $3^1/_2$ vom 100 verzinst und nach Maßgabe eines hiefür aufzustellenden Tilgungsplanes binnen der in demselben bestimmten Frist durch Auslooſung heimgezahlt.

[3] Die Differenz zwischen dem $3^1/_2$ prozentigen und 4 prozentigen Zinsfuß gilt bei Zeichnern von Antheilscheinen als Jahresbeitrag.

[6] Gegen Zeichnung und Einzahlung der ersten Rate eines Antheilscheines wird die Aussicht (!) auf Ueberlassung einer Wohnung im Vorrange vor Dritten, dem Vereine nicht angehörenden Bewerbern eröffnet. Diese Anwartschaft, aus welcher ein Recht auf eine Wohnung gegenüber dem Vereine nicht erwächst (!), ist für Zeichner von weniger als 10 Antheilscheinen nicht übertragbar.

[7] Wer 10 oder mehr Antheilscheine zeichnet, erwirbt für je 10 Antheilscheine eine Anwartschaft für eine Wohnung, welche auch auf Dritte, soferne sie zu den obenerwähnten Berufsklassen zählen, übertragen werden kann.

[10] Die durch Uebertragung seitens eines Arbeitgebers entstandene Wohnungsbenützung bleibt bei dem Austritte des Wohnungsinhabers aus dem Dienste des übertragenden Mitgliedes bestehen, bis das Miethverhältniß nach Ablauf einer halbjährigen Kündigungsfrist erlischt.

§ 6. [3] In der Mitgliederversammlung hat jedes zur Zahlung eines jährlichen Beitrages verpflichtete Mitglied eine Stimme.

[4] Bei Zeichnung von Antheilscheinen entfällt auf die ersten 10 je 1 Stimme, auf 11—50 Antheile je ½ weitere Stimme, über 50 Antheile je ¼ weitere Stimme. Mehr als 200 Stimmen kann kein Besitzer von Antheilscheinen in sich vereinigen.

§ 7. [1] Als Ehrenmitglieder können solche Personen, welche sich durch besondere, größere Zuwendungen oder durch anderweite Unterstützung um den Verein verdient gemacht haben, aufgenommen werden.

[2] Diesen Ehrenmitgliedern stehen alle Rechte eines ordentlichen Mitgliedes, insbesondere ein persönliches Stimmrecht in der Mitgliederversammlung zu.

§ 7a. Einzahlungen auf Kapitalconto Seitens der Wohnungs-Inhaber.

Jedes Mitglied, das vom Verein eine Wohnung überwiesen erhalten hat, ist verpflichtet, nach Vollzahlung seines Antheilscheines, eventuell seiner Antheilscheine, mindestens die folgenden Beträge pro Jahr auf sein Kapital-Vorschuß-Conto einzuzahlen:

Bei einer Miethe bis	Mk. 250	incl.		Mk.	5.—
„ „ „ von	„ 251	bis	Mk. 300	„	10.—
„ „ „ „	„ 301	„	„ 400	„	20.—
„ „ „ „	„ 401	und mehr		10 %	der Jahresmiethe,

und zwar in besonders zu vereinbarenden Raten. Die Verpflichtung zur Einzahlung auf Kapitalconto erreicht ihr Ende, sobald der vom Verein auf Erstellung der Wohnung gemachte Aufwand, abzüglich der Hypotheken-Belastung und des Betrages der Antheilscheine des Mitgliedes, gedeckt ist. Bestimmungen über Verzinsung, sowie über eventuelle Darlehen aus diesen auf Kapitalconto gemachten Zahlungen bleiben der Mitgliederversammlung vorbehalten.

§ 14. Der Verwaltungsrath und Vorstand.

[1] Der Verein wählt in seiner ordentlichen Mitgliederversammlung entweder durch Stimmzettel oder Acclamation nach relativer Stimmenmehrheit auf 6 Jahre einen aus 27 Personen bestehenden Verwaltungsrath, wovon ⅓ aus der Zahl der Wohnungsinhaber, bezw. Wohnungsanwärter, die zugleich Vereinsmitglieder sind. entnommen werden soll.

Leitsätze zur Arbeiterwohnungsfrage des Verbandes „Arbeiterwohl".

I. Die moderne Arbeiterwohnungsfrage ist in erster Linie verursacht durch die Verschiebung der Bevölkerung in die Städte und in die Industrie-Centren. Sie ist daher im Wesentlichen eine Frage der Ansiedelung in den Städten und damit eine Frage des Städtebaues.

1. Die heute in Deutschland für alle Stände, insbesondere für den Arbeiterstand herrschend gewordene Form der städtischen Ansiedelung in dem Massenmiethshaus ist aus sozialen, erziehlichen, hygienischen, polizeilichen, rechtlichen und künstlerischen Gründen zu bekämpfen.
2. Die Stadtverwaltungen haben hiernach die besondere Pflicht, den Städtebau nach der Richtung hin zu leiten und so zu regeln, daß für die Stadtbewohner aller Stände, insbesondere auch für die Arbeiterfamilien, sozial gute und billige Wohnungen in kleinen Einfamilienhäusern erstehen können.
   a. Zu dem Endzwecke müssen die Stadtbaupläne und Stadtbauordnungen verfaßt werden im Sinne einer „weiträumigen Bebauung" sowie einer „unterschiedlichen Behandlung der Bauordnung für die verschiedenen Stadttheile" je nach der Zweckbestimmung der letzteren. (Verhandlungen des Deutschen Vereins für Gesundheitspflege 1888, 1893, 1894, 1895.)

      Der Stadtbauplan enthalte demnach verschiedene Klassen von Straßen: kostspielige breite Verkehrsstraßen, einfachere breite, mittlere und schmale Wohnstraßen.

      Die Baupolizeiordnung verbiete die großen, hohen Miethhäuser in den Wohnstraßen und gestatte in denselben nur Ein- oder Zweifamilienhäuser, wobei die Wohnungspolizei (s. unter Nr. VI.) zu kontroliren hat, daß diese Häuser auch nur in der beim Bau vorgesehenen Art und Weise benutzt werden.

      Die technischen baupolizeilichen Vorschriften bezüglich Konstruktion und Material, Treppenanlage u. s. w. seien verschiedene, für große, mittlere und kleine Häuser.

   b. Die Stadt muß durch thunlichste Begünstigung der kleinen Häuser, insbesondere der von gemeinnützigen Baugesellschaften (s. unter Nr. V.) erbauten Häuser in Bezug auf Berechnung der Straßen- und Kanalbaukosten, der Gebäude- und Umsatzsteuer, der Gas- und Wasserlieferung, der Kanalbenutzung und Grubenreinigung, sowie der Baukonzessionsgebühr die städtische Ansiedelung und damit die Ansässigmachung der kleinen Leute erleichtern.

Will man nicht speziell zu Gunsten „gemeinnütziger Baugesellschaften" derartige Begünstigungen gestatten, so ist zu erwägen, ob nicht, ähnlich der Abstufung der Steuer nach dem Einkommen, so auch eine Abstufung der Straßenkostenbeiträge, der Tarife für Gas-, Wasser-, Kanalbenutzung, Grubenreinigung, Baukonzession, sowie endlich der Gebäude- und Umsatzsteuer durchführbar ist, je nachdem es sich handelt um Verkehrsstraßen oder um Wohnstraßen, und weiter, je nachdem es sich handelt um breite, mittlere oder schmale Wohnstraßen, bezw. um große, mittlere oder kleine Häuser. Da Lage und Größe der Wohnung in der Regel in angemessenem Verhältniß zu dem Einkommen, also zu der Leistungsfähigkeit steht, so wird bei der obigen Art der Berechnung auch die Leistungsfähigkeit der Bewohner mitberücksichtigt. Falls die Straße ihren Charakter wesentlich ändert, ändert sich auch die Einschätzung bezw. Klassifikation der Straße.

c. Die Stadt muß durch Offenlegung recht vieler Straßen und durch Einrichtung eines möglichst ausgedehnten Straßenbahn-Netzes und wo möglich durch eigenen, nur die Selbstkosten deckenden Betrieb der Straßenbahnen die zerstreute Ansiedelung im Stadtgebiete ermöglichen.

3. Der Staat hat an der sozial richtigen Ansiedelung seiner Bürger ein hervorragendes Interesse. Es ist daher erforderlich, daß derselbe die städtischen Bebauungspläne und Bauordnungen nach der Richtung hin prüft, ob in denselben den unter I, 2 gestellten Anforderungen Genüge geschehen ist. Diese Prüfung liegt ob den unter II und IV behandelten „General-Kommissionen für städtischen Grundbesitz", als den Spezial-Behörden für städtische Ansiedelungen.

II. Die mannigfachen, in neuerer Zeit hervorgetretenen, freudig zu begrüßenden Bestrebungen

1. auf die Aufschließung möglichst zweckmäßig gebildetem und möglichst vielem und dadurch billigem städtischem Baugelände,
   a. durch „Umlegung" von städtischen Grundstücken,
   b. durch „Zusammenlegung" größerer Stadterweiterungs-Gebiete (Gesetz-Entwurf Adickes, Preuß. Herrenhaus 1892/93, Drucksachen Nr. 5, 59; Verhandlungen des Abgeordnetenhauses vom 3. Mai 1893, sowie Vorschlag Küchler in der Zeitschrift für Gesundheitspflege 1896, S. 15 u. 27);
2. auf thunlichste Beseitigung des Bauschwindels und Hebung des Bauunternehmerstandes durch Erlaß von Ortsstatuten zur Sicherung der Forderungen der Bauhandwerker (Antrag Wallbrecht, Preuß. Abgeordnetenhaus 1896, Drucksachen Nr. 99, 207, Verhandlungen 20./3., 18./5. 1896)

setzen zunächst die Schaffung von über den Gemeinden und den Interessenten stehenden sachkundigen Spezialbehörden voraus, welche die Funktionen von „General-Kommissionen für städtischen Grundbesitz" wahrzunehmen haben.

III. Das Privatkapital und die Privatunternehmung haben bisher das Bedürfniß nach billigen, sozial guten und hauswirthschaftlich bequemen kleinen Wohnungen bei Weitem nicht gedeckt.

Auch die gemeinnützigen Baugesellschaften konnten sich nicht genügend entwickeln, weil ihnen ausreichender billiger Kredit, sowie eine anregende und beaufsichtigende Zentral-Leitung fehlte — etwa nach Analogie der preußischen Zentral-Genossenschaftskasse. Es wird daher die Aufgabe des Staates sein [ähnlich wie der preußischen Zentral-Genossenschaftskasse (Ges. vom 30. Juli 1895), wie ferner der Staatsverwaltung auf Grund (§ 4) des Gesetzes vom 13. August 1895, betr. Besserung der Wohnungen, wie endlich den General-Kommissionen in Ausführung des Rentenguts-Gesetzes vom 7. Juli 1891], behufs Beleihung von Arbeiterwohnungen das öffentliche Kapital, d. h. den Staatskredit, in jährlich festzustellender Höhe zur Verfügung zu stellen.

Die unter I 3 und II genannten Behörden erscheinen als die geeigneten Instanzen für diese Verwaltung des Staatskredits und fungiren insofern als öffentliche „Baubanken". Sie verbinden die Thätigkeit der „General-Kommission" mit derjenigen der Rentenbanken; man möge ihnen deshalb den Namen geben: „General-Kommission und Baubank".

IV. Die gesetzlichen Aufgaben dieser „General-Kommissionen" („Baubanken") sind demnach folgende:

1. Prüfung von Stadtbauplänen und Bauordnungen, sowie Entscheidung über Einwendungen gegen den Bebauungsplan in Gemäßheit der §§ 12 und 15 des Straßenfluchtgesetzes vom 2. Juli 1875 (s. oben I, 3);
2. Mitwirkung bei Ausführung der Gesetzentwürfe Adickes und Wallbrecht (s. oben II).
3. Außerdem liegt ihnen nach Analogie der Thätigkeit der Preußischen Zentralgenossenschaftskasse ob:
   a. die Gründung von gemeinnützigen Baugenossenschaften anzuregen, ihre Thätigkeit zu beleben und zu beaufsichtigen, sowie denselben mit Rath und That zur Seite zu stehen;
   b. „gemeinnützigen" Baugesellschaften jeder Art Darlehen zu geben zum Zwecke des Ankaufes von Baugelände, sowie des Ankaufes und des Baues von Arbeiterwohnungen gegen billigsten Zins und Amortisation — etwa drei pCt. und ein pCt. Die Beleihung erfolgt bis zu sieben Zehntel des Werthes der Objekte (s. oben III).

Auf diese Weise werden diese Behörden zu Beförderern einer sozial richtigen städtischen Ansiedelung, ähnlich wie die General-Kommissionen und Rentenbanken auf Grund des Rentenguts-Gesetzes vom 7. Juli 1891 als

Beförderer sozial richtiger ländlicher Ansiedelungen wirken. Als Vorbild kann auch dienen die Thätigkeit der Belgischen Sparkasse in Ausführung des Gesetzes über die Arbeiterwohnungen vom 9. August 1889 (s. „Arbeiterwohl" 1896, Heft 8).

Der Geschäftsbezirk je einer „Baubank" (General-Kommission) darf nicht größer sein wie etwa derjenige einer preußischen „General-Kommission," nach deren Vorbild überhaupt die Organisation gedacht ist. Will man keine neuen Behörden für die „Baubanken" (General-Kommissionen) schaffen, so kann vielleicht die Verwaltung derselben den Invaliditäts- und Altersversicherungs-Anstalten übertragen werden.

Zu erwägen bleibt, ob nicht den Invaliditäts- und Altersversicherungs-Anstalten die Befugniß gegeben werden soll, den „Baubanken" (General-Kommissionen), die gewiß wesentlich zur Verbesserung der gesundheitlichen Verhältnisse (Invaliditäts-Verhütung) beitragen werden, einen jährlichen Zuschuß, etwa ein bis zwei pCt. der Jahreseinnahmen, à fonds perdu zu geben, nach Analogie der Ausgaben, welche auf Grund des § 12 des Gesetzes über die Invaliditäts- und Altersversicherung vom 22. Juni 1889 zu Zwecken des Heilverfahrens geleistet werden.

V. Bauherren und Verwalter der Arbeiterwohnungen sind „gemeinnützige" Baugesellschaften jeder Art. Die Erklärung, daß eine Baugesellschaft eine „gemeinnützige" ist, erfolgt nach genauer Prüfung der Verhältnisse der Gesellschaft, sowie nach Anhörung der untern Verwaltungsbehörde durch die zuständige „Baubank" (General-Kommission) und hat folgende rechtliche Wirkungen:

a. Die Baugesellschaft erhält Anspruch auf den Staatskredit, d. h. auf Beleihung seitens der „Baubank" bis zu sieben Zehntel des Werthes der Häuser.

b. Die Baugesellschaft genießt Steuer- und Stempelfreiheit (s. oben I, 2b) seitens des Staates.

c. Die Baugesellschaft hat Anspruch auf die oben Nr. I 2b angegebenen Vergünstigungen, soweit dieselben nicht von der Gemeinde freiwillig gewährt werden.

d. Der Stadt- bezw. Landkreis, die Sparkasse des Wirkungsgebietes der Baugesellschaft, sowie diejenigen Berufsgenossenschaften, deren Betriebe eine gewisse Minimalzahl von Arbeitskräften in demselben Kreise haben, können durch Beschluß der Baubank verpflichtet werden, mindestens je ein Zwanzigstel des Stammkapitals der Gesellschaft zu zeichnen. Sind mehrere Sparkassen vorhanden, so bestimmt die Kreisbehörde den Antheil einer jeden Sparkasse.

Bei baarer Einzahlung von je einem Zwanzigstel des Werthes der Häuser seitens des Kreises, der Sparkasse und der Berufsgenossenschaften würde hiernach stets schon dann, wenn nur drei Zwanzigstel von Privaten (Arbeitgebern, Arbeitern ꝛc.) aufgebracht

würden, die Bildung einer Baugesellschaft gesichert sein, da sieben Zehntel von der Baubank als Darlehen gegeben werden.

VI. 1. Entweder auf dem Wege der Gesetzgebung (Wohnungsgesetz) oder auf dem Wege der Polizeiverordnung (nach Analogie der „Polizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13. Februar 1893 über die Beschaffenheit und Benutzung von Wohnungen") ist zu bestimmen:

a. daß jede Wohnung gewissen Minimal-Vorschriften in Bezug auf Bau, Einrichtung und Anzahl der Zimmer und Nebenräume entspricht,
b. daß jedem Bewohner ein Minimalquantum von Luft und Licht gewährleistet ist,
c. daß die Ueberbelegung einer an sich gesunden Wohnung und die Bewohnung einer an sich ungesunden Wohnung verboten wird,
d. daß mit der Kontrole über die Innehaltung dieser Vorschriften die Ortspolizeibehörden, oder, wenn nöthig, besondere Staatsbeamte (Wohnungsinspektoren) betraut werden.

2. Die Thätigkeit der „Baubanken" und derjenigen Behörden, welche diese Minimalvorschriften erlassen und deren Befolgung kontroliren, ist in organischen Zusammenhang zu bringen.

VII. Die „Wohnungsfrage" erscheint nach den vielen Verhandlungen anderweitiger Verbände (Verein für Sozialpolitik, deutscher Verein für öffentliche Gesundheitspflege, Zentralstelle für Wohlfahrtseinrichtungen u. s. w.) reif zu einem baldigen gesetzgeberischen Akte.

§ 8 des Gemeindewahlprogramms der sozialdemokratischen Partei in München.

Wohnungsfrage: Periodische Untersuchung der Wohnungsverhältnisse. Errichtung eines städtischen Wohnungsamtes behufs regelmäßiger Wohnungsinspektion, zur Begutachtung gemeindlicher Maßnahmen, Untersuchung der Bauthätigkeit, der Preisbewegung des Baulandes und Wohnungsmarktes, sowie Organisation der Wohnungsvermittlung. Einführung einer abgestuften städtischen Bauordnung in der Richtung einer energischen Bekämpfung der Miethkasernen. (Zonenbausystem.) Erweiterung des städtischen Enteignungsrechtes. Erbauung von Wohnhäusern mit kleinen billigen Wohnungen auf städtischem Baugrund in eigener Regie der Stadtverwaltung. Zur Verhinderung des Bodenwuchers: Möglichst umfangreiche Grunderwerbungen in den Außenbezirken und vollständige Einstellung des Verkaufes von gemeindlichem Bauland an Private. Statt dessen: Verpachtung von Bauland. (Baueihe.)

Polizei-Verordnung der Regierung zu Düsseldorf vom 10. Februar 1893.

§ 1. Niemand darf ohne vorherige Genehmigung der Ortspolizeibehörde in Wohnungen, welche sich in von zwei oder mehr Familien bewohnten oder zum Bewohnen durch zwei oder mehr Familien bestimmten Häusern befinden, selbst als Eigenthümer oder Besitzer einziehen oder eine Familie zur Miethe oder Aftermiethe aufnehmen, sobald diese Wohnungen polizeilich als zum Bewohnen ungeeignet (§ 2) oder als überfüllt (§ 3) bezeichnet worden sind.

§ 2. Als zum Bewohnen ungeeignet können von der Ortspolizeibehörde diejenigen Wohnungen bezeichnet werden, welche nachstehenden Anforderungen nicht entsprechen.

1. Alle Schlafräume müssen mit einer Thüre verschließbar und mindestens mit einem unmittelbar ins Freie führenden aufschließbaren Fenster versehen sein, dessen Größe nicht geringer als der zwölfte Theil der Fußbodenfläche sein darf.

   In den bei Erlaß dieser Verordnung bestehenden Wohnungen sollen ausnahmsweise Fenster genügen, welche nur die Größe von wenigstens dem fünfzehnten Theil der Fußbodenfläche erreichen.
2. Speicherräume sind nur als Schlafräume zulässig, wenn sie vollständig verputzte oder mit Holz verkleidete Wände haben.

   Bei Speicherräumen mit abgeschrägten Decken kann die Ortsbehörde das Mindestmaß der Fensterfläche dem durch die Abschrägung der Decke verringerten Luftraum entsprechend bis auf ein Zwanzigstel der Fußbodenfläche herabsetzen.
3. Der Fußboden der Schlafräume muß durch gute und dauerhafte Holzdielung oder anderweite zweckmäßige Vorrichtung (Estrich, Plattenbelag u. s. w.) vom Erdboden getrennt sein.
4. Die Schlafräume dürfen nicht mit Abtritten in offener Verbindung stehen.
5. Bei jedem Hause muß mindestens ein direkt zugänglicher, verschließbarer, allen Bewohnern des Hauses zur Benutzung freistehender Abort vorhanden sein.
6. Eine genügende Versorgung der Bewohner mit gesundem Wasser muß vorgesehen sein.

§ 3. Als überfüllt können von der Ortspolizeibehörde diejenigen Wohnungen bezeichnet werden, welche nachstehenden Anforderungen nich entsprechen:

1. Die Schlafräume einer jeden Wohnung müssen für jede zur Haushaltung gehörige, über zehn Jahre alte Person mindestens zehn Kubikmeter Luftraum, für jedes Kind unter zehn Jahren mindestens fünf Kubikmeter Luftraum enthalten. Kinder, welche das erste Lebensjahr noch nicht vollendet haben, bleiben außer Betracht.
2. Die Schlafräume müssen derart beschaffen sein, daß die ledigen, über vierzehn Jahre alten Personen nach dem Geschlechte getrennt in besonderen Räumen oder Abschlägen schlafen können, und daß jedes Ehepaar für sich und seine noch nicht vierzehnjährigen Kinder einen besonderen Schlafraum oder doch einen besonderen Abschlag im Schlafraum besitzt.

§ 4. Abweichungen von den vorstehend in den §§ 2 und 3 aufgestellten Anforderungen kann die Ortspolizeibehörde in besonders gearteten Fällen gestatten.

§ 5. Jede Zuwiderhandlung gegen diese Verordnung wird mit Geldstrafe bis zu 30 Mk., im Unvermögensfalle mit verhältnißmäßiger Haft bestraft.

NAC 1430.4 C661
Die Wohnungsfrage und die Sozialdem
Loeb Design Library AOO4486
3 2044 026 917 245

NAC
1430.4
C661